

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nden

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 138.000.000.-TL'den 184.000.000.-TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 46.000.000.-TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 8.117.500.-TL olmak üzere toplam 54.117.500.-TL nominal değerli payların ve ek satış hakkının kullanılması halinde mevcut ortakların 8.117.625.-TL nominal değerli paylarının;

halka arzına ilişkin izahnamedir.

Söz konusu paylar, Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nuu 4'üncü maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 22./04./2011 tarihli ve 6.70.80/430 sayılı ile kayda alınmıştır. Ancak kayda alınma ortaklığımızın ve paylarının Kurul veya kamuca tekeffülü anlamına gelmez.

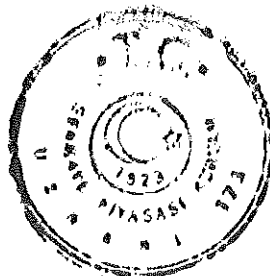
SPKn uyarınca, İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından aşağıda unvanları belirtilen kuruluşlar ile bu kuruluşları temsile yetkili kişiler sorumludur. Ancak, kendilerinden beklenen özeni göstermeyen aracı kuruluşlara da zararın ihraççılara tazmin ettirilemeyen kısmı için müracaat edilebilir. Bağımsız denetim kuruluşları ise, denetledikleri finansal tablo ve raporlara ilişkin olarak hazırladıkları raporlardaki yanlış ve yanıltıcı bilgi ve kanaatler nedeniyle doğabilecek zararlardan hukuken sorumludur.

İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından aşağıda unvanları belirtilen kuruluşlar ile bu kuruluşları temsile yetkili kişiler sorumludur:

Yatırımcılara Uyarı:

Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ortaklığımızın geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.


AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201/1
C Blok Kat: 9 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
34394 Levent/İST. Tel:(0212) 317 40 40
Ticaret Sicil No: 372279-31784
Zincirlikuyu V.D: 034 002 1780

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.04.2011 tarih ve sayılı kararı ile;

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin, 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 138.000.000 TL'den 184.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 46.000.000 TL'ye tekabül eden 46.000.000 adet payın Kurul kaydına alınarak primli olarak halka arz edilmesi ve Şirket'in ortaklarından Akfen Holding A.Ş.'nin portföyünde bulunan beheri 1 TL nominal değerdeki paylardan 8.117.500 TL nominal değerli 8.117.500 adet payın primli olarak halka arz edilmesi, halka arz sonrasında yeterli fazla talebin gelmesi durumunda ek satış kapsamında 8.117.625 TL nominal değerli 8.117.625 adet payın primli olarak halka arz edilmesi ve Şirket'e portföy işletmeciliği faaliyet izni verilmesi talepleri olumlu karşılanmıştır.

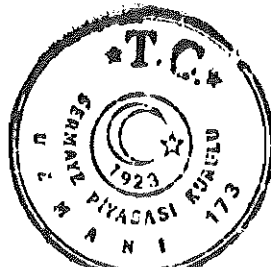


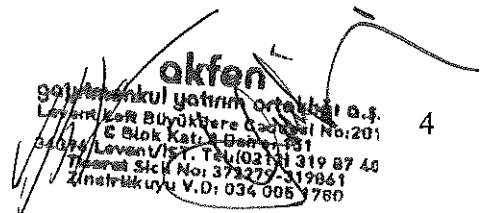
2 - b

İÇİNDEKİLER

1. ÖZET	7
2. RİSK FAKTÖRLERİ	24
3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER	39
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	96
5. MEVCUT SERMAYE VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	100
6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER	105
7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	116
8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	118
9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER	120
10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI	154
11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI	158
12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI	161
13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLERİ	165
14. KAR PAYI DAĞITIM ESASLARI	166
15. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	168
16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	169
17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	172
18. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER	173
19. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	174
20. EKLER	175


YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




akfen
991 Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Kar Büyükbere Cad. Kat: 201
E Blok Kat: 201 Kat: 201
34099/Levent/İST. Tel: (0312) 319 87 40
Ticaret Sicil No: 373229/319861
Ziraat Sicil No: 034 008 1780

KISALTIMA VE TANIMLAR

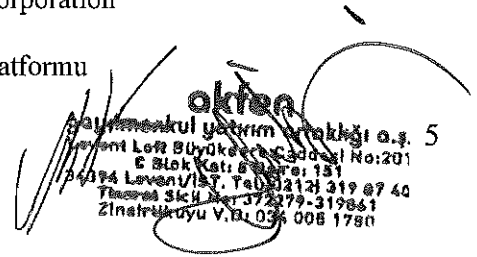
ABD Doları:	Amerikan Doları
Accor Grup veya Accor:	Accor S.A.
Akfen GT:	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.
Akfen GYO, Şirket veya Ortaklık:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Akfen İnşaat:	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
Aksel:	Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.
Borsa veya IMKB:	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
BDT:	Bağımsız Devletler Topluluğu
BKK:	Bakanlar Kurulu Kararı
BUTTİM:	Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi
ÇED:	Çevresel Etki Değerlendirme
EBRD:	Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (European Bank for Reconstruction and Development)
EEPI Ltd.:	Eastern European Property Investment Ltd.
Euribor:	Avro alanı içinde kullanılan spot faiz oranı
Goldman Sachs ('GS'):	Goldman Sachs & Co
Grup:	Akfen Holding, Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri ile Akfen GYO A.Ş. ile aynı kontrol yapısı içerisinde bulunan şirketler
GVK:	Gelir Vergisi Kanunu
GYO Tebliği:	Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VI No:11 Sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'
GYO:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Hazine Müsteşarlığı:	Türkiye Cumhuriyeti Hazine Müsteşarlığı
Holding veya Akfen Holding:	Akfen Holding A.Ş.

IFC: International Finance Corporation

KAP: Kamuyu Aydınlatma Platformu

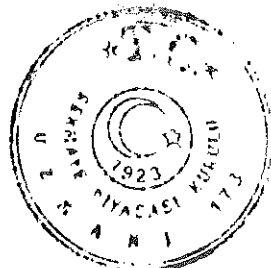

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.




Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni No:201
E Blok Kat: 6 Kat: 151
34094 Levent/İST. Tel: 0212 319 07 40
Ticaret Sicil No: 37279-319861
Ziraatçılık V.D. 036 008 1780

KAYSO:	Kayseri Sanayi Odası
KDV:	Katma Değer Vergisi
KKTC:	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
Kurul veya SPK:	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu
KVK:	Kurumlar Vergisi Kanunu
Libor:	Londra Para Piyasası borç verme faiz oranı
MKK:	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Oyak Yatırım:	Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Russian Hotel veya RHI:	Russian Hotel Investment BV
Russian Property veya RPI:	Russian Property Investment BV
SPKn:	Sermaye Piyasası Kanunu
Tamaris Turizm A.Ş.:	Fransa merkezli Accor S.A. şirketinin Türkiye'deki %100 iştirakidir.
T.C.:	Türkiye Cumhuriyeti
TL:	Türk Lirası
TMO:	Toprak Mahsulleri Ofisi
Trabzon DTM:	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi
TSKB:	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.O.
TTK:	Türk Ticaret Kanunu
TTSG:	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
UFRS:	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UMSK:	Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu
UMS:	Uluslararası Muhasebe Standartları
YİD:	Yap-İşlet-Devret
YK:	Yönetim Kurulu

[Handwritten Signature]
YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

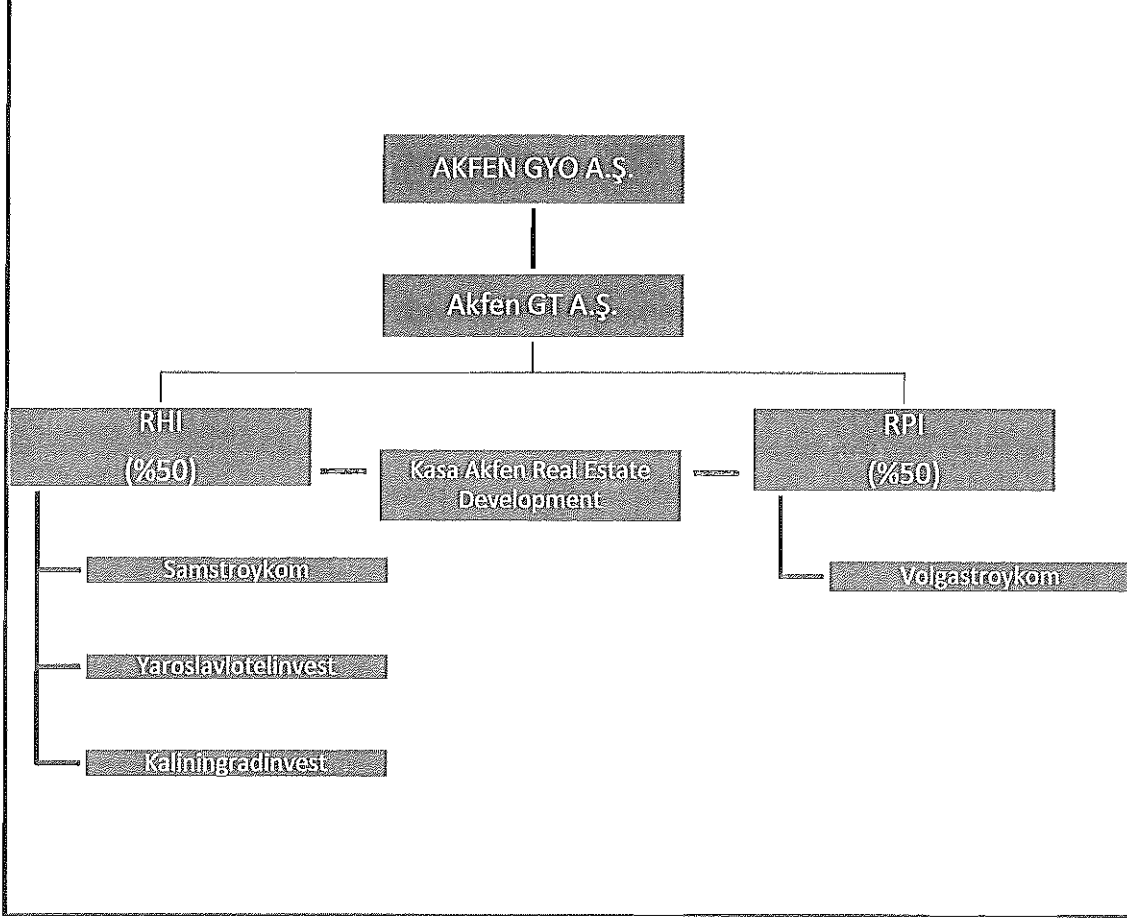


[Handwritten Signature]
akfen
 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Nevrik Loft Büyükdere Kat: 201
 C Blok Kat: 4 Dağıtım: 151
 34194 Levent/İST. Tel: (0212) 319 87 40
 Ticaret Sicil No: 372279/319861
 Ziraat Kuyruğu V.D: 034 005 1780

1. ÖZET

Bu bölüm izahnamenin özeti olup, sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

a. Ortaklık hakkında bilgiler (ortaklığın tarihçesi, gelişimi ve faaliyetleri vb.)

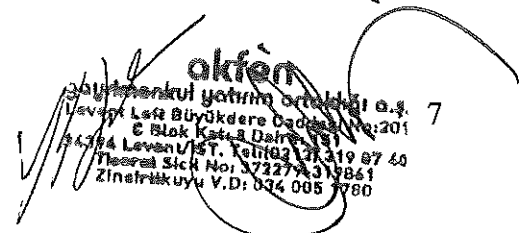


Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Akfen GYO"), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ("Aksel")'nin ünvan değişikliğine gitmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksel, ilk olarak 25 Haziran 1997 tarihinde Hamdi Akın ve Yüksel İnşaat A.Ş. ortaklığında yurtiçi turizm sektöründe yatırım yapmak amacı ile kurulmuş ve ardından Yüksel İnşaat A.Ş.'nin hisseleri Akfen Holding tarafından 2006 yılında satın alınmış ve Şirket, Akfen Holding'in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Aksel'in yeniden yapılandırılması yönetim kurulunun 25 Nisan 2006 tarihli kararını müteakip SPK'nun 14 Temmuz 2006 tarihinde başvuruya onay vermesi ile sonuçlandırılmış ve bu kapsamda yapılan ünvan ve esas sözleşme değişikliği 31 Ağustos 2006 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır. Kayıtlı sermaye sisteminde yer alan Akfen GYO'nun halihazırdaki 138.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin tescili 06.10.2010 tarih ve 7663 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmış, 23.09.2010 tarih ve 28/840 sayılı Kurul Kararı çerçevesinde SPK kaydına alınmıştır.

Akfen GYO'nun ana faaliyet konusu, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri VI, No: 11) 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal etmektir.


AKFEN GYO A.Ş.
M.L. KURUL DEĞERLER A.Ş.




akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Cad. No:201
E Blok Kat:3 Daire:151
34394 Levent/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 27279319861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 780

Akfen GYO'nun ana ortağı Akfen Holding, uluslararası otel zinciri işletmecilerinden biri olan Accor S.A. ile 18.04.2005 tarihinde bir mutabakat zaptı imzalamıştır. Bu mutabakat zaptı ile Akfen Holding ve Accor S.A. Türkiye'de öncelikle Ibis ve Novotel markaları altında otel projeleri geliştirmek için işbirliği yaparak güçlerini birleştirmiştir. Daha sonra yapılan tadiller ile Akfen GYO ve Accor S.A.'nın Türkiye'de kurulu iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş.'de söz konusu mutabakat zaptının tarafı haline gelmiştir.

Akfen GYO, kendisini Türkiye ve Rusya ile diğer BDT ülkelerinde standartlaştırılmış konaklama tesislerinin bulunmamasını avantaja dönüştürecek şekilde stratejik olarak konumlandırılmış olup, bu ülkelerde giderek büyüyen ve şehir otelciliği pazarını hedeflemektedir.

b. Risk Faktörleri

b.1. Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

Akfen GYO, her ne kadar gayrimenkul yatırımlarından elde edeceği gelirleri, yapmış olduğu uzun süreli kira sözleşmeleri ile şimdiden bağlayıcı taahhüt altına almış olsa da, yaşanacak ekonomik kriz ve dalgalanmalar, ciro ve otel karı üzerinden alınacak kiraların düşmesine ve/veya gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine ve iptaline neden olabilir. Bunun yanında, Şirketin hali hazırda faaliyet gösterdiği ülkeler arasında olan Türkiye ve Rusya otel pazarına yabancı otel zincirlerinin gösterdiği yoğun ilgi ve üst listede bu gruplar tarafından açıklanan yatırım planlarının gerçekleşmesi sektördeki karlılık üzerinde bir baskı yaratabilir. Yine Accor Grubu ile yapılan sözleşmelere bağlı olarak faaliyetlerine devam eden Akfen GYO, Accor Grubun ile yaşanabilecek olumsuzluklardan etkilenebilir.

Otellerin inşa edildiği alanlar genellikle kamu veya kamu benzeri kuruluşlardan üst hakkı kurularak uzun dönemli kiralandığından, sözleşme veya yasal mevzuattaki fesih sebepleri nedeniyle idareler ile yaşanabilecek problemler şirket faaliyetleri üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir. Aynı şekilde; Akfen GYO tarafından kullanım hakkı elde edilen araziler üzerinde inşaat yapılmasına ve/veya yapılacak inşaatın kapsamına ilişkin özellikle imar mevzuatı tahtındaki inar planı değişikliği gibi hukuki düzenlemeler ve işlemler, üçüncü kişiler tarafından dava konusu yapılabilmekte ve buna bağlı olarak ilgili inşaatlar için verilmiş inşaat ruhsatlarının iptali söz konusu olabilmektedir. Bu tür hadiseler inşaat süreci ve bununla ilgili finansman olanaklarını (özellikle de imzalanmış bulunan kredi sözleşmeleri tahtında kredi kullanımını yapılmasını) olumsuz etkileyebilmektedir.

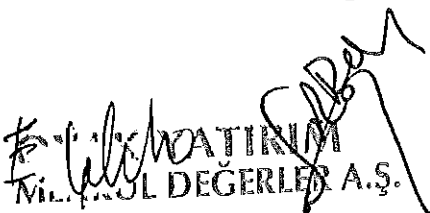
Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Turizm ve otel sektöründeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle otel arzı fazlalığına ve dolayısıyla şirketin gelirlerinde azalmaya sebep olabilecektir.

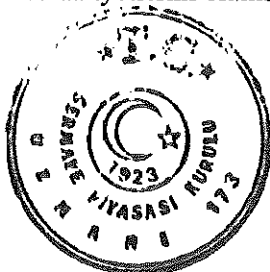
Şirket'in faaliyetleri Türkiye ve Rusya gayrimenkul pazarı ile ilgili önemli riskleri ihtiva etmektedir.

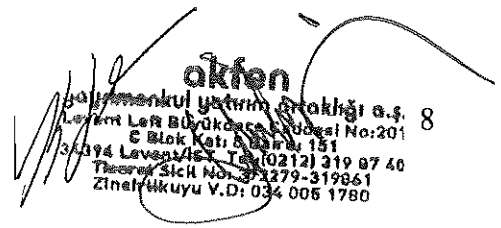
Türkiye ve Rusya gayrimenkul piyasası ekonomik konjonktüre duyarlı olması sebebiyle dönemsel olarak iniş ve çıkışlar yaşamaktadır, bu nedenle olası bir ekonomik krizde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve malvarlıkları olumsuz olarak etkilenebilecektir.

Şirket, GYO'lara uygulanan SPK mevzuatına riayet etmemesi durumunda, GYO statüsünü ve ilgili vergi muafiyetlerini kaybedebilecek veya gerek Türkiye'de, gerekse Akfen GYO'nun doğrudan veya dolaylı iştiraklerinin bulunduğu ülkelerde yasal değişiklikler ile vergi muafiyetlerinde ya da uygulamalarında değişiklik yapılabilecektir.

Şirket, projelerin tamamlanması için geniş ölçüde yüklenicilere güvenmektedir, projelerin inşaatlarının tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz şekilde etkileyebilir.


Akfen Holding
M. İ. DEĞERLER A.Ş.




akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 8
Levent LoR Blok Kat: 8 Kat No:201
E Blok Kat: 8 Kat No: 151
34394 Levent/İST. Tel: (0212) 319 07 40
Ticaret Sicil No: 27279-319861
Zinetlikuyu V.D: 034 005 1780

Gerekli imar planının yapılmaması ile inşaat ve çevre izinlerinin alınmaması durumu, Şirket'in mevcut veya yeni geliştirilmekte olan projelerinin bazılarının gerçekleştirilmesini yada tamamlanmasını olumsuz şekilde etkileyebilir.

Şirket'in yatırım maliyeti ve diğer proje giderleri ile ilgili harcamalarında artış veya bütçe aşımı olabilir.

Gayrimenkul değerlemeleri, SPK mevzuatına tabi şirketler tarafından yapılsa da, bir kısım tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır. Dolayısıyla gayrimenkul değerlemesinin doğasından gelen varsayımlara dayalı riskler mevcuttur.

Proje geliştirmek için uygun araziler bulunamaması Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilecektir.

Akfen GYO'nun portföyünde bulunan taşınmazlardan bir veya birkaçının fiziksel zarara uğraması ilgili sigorta kapsamındaki meblağı aşan maddi kayıplara yol açabilecektir.

Gelecekte meydana gelebilecek depremler Akfen GYO portföyünde bulunan gayrimenkullere ve genel anlamda Türk ekonomisine zarar verebilecektir.

b.2. Finansal Riskler:

b.2.1 Kredi Riski:

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın finansal araç sözleşmesindeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve müşterilerden alacaklarından ve yatırım senetlerinden kaynaklanır.

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir ve Şirketin coğrafi olarak kredi riski yoğunluğu başlıca Türkiye, KKTC ve Rusya'dır.

Şirket, alacak portföyüne yönelik oluşan tahmini gider kayıplarını göstermek amacıyla değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır. Mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar için Şirket karşılık ayırmaktadır.

b.2.2 Piyasa Riski:

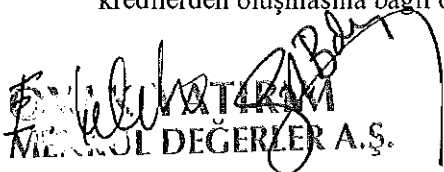
Piyasa riski, faiz oranı, döviz kuru ve hisse fiyatları gibi piyasa fiyatlarındaki değişimi ifade eder. Piyasa fiyatlarındaki değişimler Şirket'in gelirlerini etkilediği için Şirket piyasa riskine maruz kalmaktadır. Piyasa riski yönetiminin amacı; risk unsurlarını kabul edilebilir parametreler dahilinde kontrol altında tutarken, alınan risklerin getirilerini optimize etmektir.

Döviz kur riski

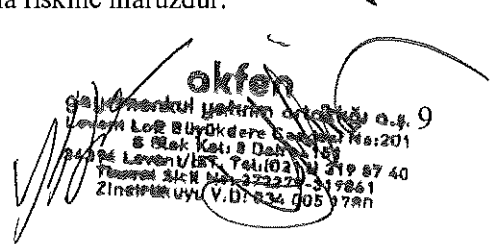
Şirket, öncelikle yabancı para birimleri üzerinden olan çeşitli gelir ve gider kalemleri ve bunlardan doğan yabancı para borç, alacak ve finansal borçlar sebebiyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır.

Faiz oranı riski

Şirket'in faaliyetleri, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla banka borçlanmalarının %93'ünün değişken faizli kredilerden oluşmasına bağlı olarak, faiz oranlarındaki dalgalanma riskine maruzdur.


MENKUL DEĞERLER A.Ş.




akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 9
Levent Lo2 Büyükdere Beşiktaş/İST. No:201
5 Blok Kat: 8 Dış Hatlar No:153
34398 Levent/İST. Tel:(0212) 319 87 40
Faks:(0212) 319 87 40
Zincirlikuyu V.D: 834 905 9788

b.2.3 Likidite Riski:

Likidite riski, Şirket'in yükümlülüklerini vadeleri geldiğinde yerine getirememesi riskidir. Şirket'in likide yönetimi yaklaşımı mümkün olduğunca, normal ve sıkıntılı durumlarda yükümlülüklerini vadesi geldiğinde ödeyebilmek amacıyla kabul edilemez zararlara uğramadan veya Şirket'in itibarını zarara uğratmadan, yeterli derecede likit bılındurmaktır.

b.2.4 Operasyonel Risk

Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan direk veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır.

b.3. İhraç Edilen Paylara İlişkin Riskler:

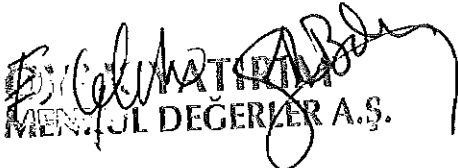
Şirket' in payları ilk defa halka arz edilecek olduğundan, Borsa'daki fiyat dalgalanmalarına maruz kalma riski mevcuttur. Payların halka arzından sonrası İMKB'de oluşacak fiyat nituai halka arz fiyatından farklılık gösterebilir. Ayrıca paylar ihraç edildikten sonra, ekonomideki ve/veya Şirket'in mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak, payların fiyatı piyasada belirlenecektir.

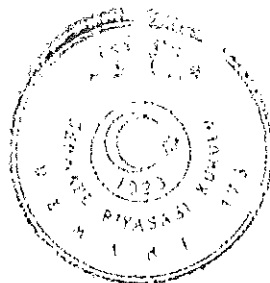
Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasa koşullarının kötüleşmesi durumunda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

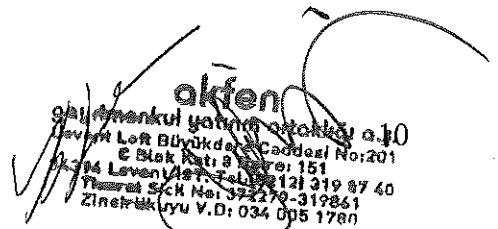
SPK 27.01.2010 tarihli ilke kararında payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklarını 2009 yılı karları için yapılacak temettü dağıtımını konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar vermiştir. Bu karar takip eden yıllarda da tekrarlanabilir. Yatırımcılar temettü dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, şirketin kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, şirketin tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, sözkonusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Ortaklığın tasfiyesi halinde diğer tüm alacaklıklara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra ancak pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

c. Ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri, üst yöneticileri ile bağımsız denetim kuruluşu hakkında temel bilgiler:


MENKUL DEĞERLER A.Ş.




akfen
Akfen Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat: 8 Kat: 151
34394 Levent/Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Sicil No: 272279-319861
Zincirlikuyu V.D: 034 095 1780

ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER VE YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ OLAN DİĞER YÖNETİCİLER

Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Görev Süresi	Temsil Ettiği Tüzel Kişilik/Bağımsız olup olmadığı	Mesleği
Orhan Gündüz	Genel Müdür	15.07.2009 tarihinde 1 yıl süre ile, 15.09.2010 tarihinde 1 yıl süre ile atanmıştır.	Temsil ettiği tüzel kişilik yok, bağımsız değil.	Bilkent Üniv. Uluslararası İlişkiler ve İşletme Bölümleri, Nortwestern Univ. Master of Business administration Yüksek Lisans, MBA, Yönetici
Vedat Tural	Genel Müdür Yardımcısı	02.05.2007 tarihinde süresiz atanmıştır.	Temsil Ettiği Tüzel Kişilik yok, bağımsız değil.	Fırat Üniv İnşaat Müh., İnşaat Mühendisi
Memduh Okyay Turan	Genel Müdür Yardımcısı	03.08.2007 tarihinde süresiz atanmıştır.	Temsil Ettiği Tüzel Kişilik yok, bağımsız değil.	Bilkent Üniv. Tur. Otelcilik Yüksek Okulu, Turizmci
Hülya Deniz Bilecik	Genel Müdür Yardımcısı	14.08.2009 tarihinde süresiz atanmıştır.	Temsil Ettiği Tüzel Kişilik yok, bağımsız değil.	İst. Üniv. İşletme Fakültesi, Yönetici

DENETİM KURULU ÜYELERİ

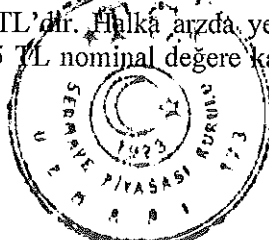
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Görev Süresi	Temsil Ettiği Tüzel Kişilik/Bağımsız olup olmadığı	Mesleği
Meral Necmiye Altınok	Denetim Kurulu Üyesi	22.05.2009 tarihinde 3 yıl süre ile, 28.06.2010 tarihinde 1 yıl süre ile, 28.03.2011 tarihinde 1 yıl süre ile seçilmiştir.	Temsil Ettiği Tüzel Kişilik yok, bağımsız değil.	İstanbul Üniv. İş ve Finans Bölümü, Finansçı
Rafet Yüksel	Denetim Kurulu Üyesi	18.06.2008 tarihinde 1 yıl süre ile, 22.05.2009 tarihinde 3 yıl süre ile, 28.06.2010 tarihinde 1 yıl süre ile, 28.03.2011 tarihinde 1 yıl süre ile seçilmiştir.	Temsil Ettiği Tüzel Kişilik yok, bağımsız değil.	Anadolu Üniv. İktisat, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir

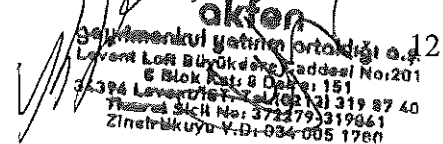
Akfen GYO'nun 2008, 2009 ve 2010 yılı hesap dönemine ilişkin Seri:XI No:29 Tebliği hükümleri çerçevesinde UMSK tarafından kabul edilen UMS/UFRS hükümlerine göre hazırlanmış finansal tabloları, Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. (KPMG) tarafından denetlenmiştir.

d. İhraca ilişkin özet veriler ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arz nominal değeri; 8.117.500 TL nominal değerdeki kısmı ortak satışı, 46.000.000 TL nominal değerdeki kısmı ise mevcut ortakların bütçan hakları kısıtlanarak sermaye artırımı yolu ile olmak üzere toplam 54.117.500 TL'dir. Halka arzda yeterli fazla talep gelmesi durumunda Akfen Holding'e ait paylardan 8.117.625 TL nominal değere kadar olan kısım ek satışa konu olabilecektir.


MUSTAFA YATIRGAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




Akfen Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Binyükdeğir Kaddesi No:201
6 Blok Kat: 8 Daire: 151
34394 Levent/İstanbul (T) 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279/319061
Zincirlikuyu Y.Ö. 034 005 1780

Bu durumda halka arz tutarı nominal değeri 62.235.125 TL'ye ulaşacaktır. Halka arz edilecek payların arz sonrasında çıkarılmış sermayeye oranı %29,41 (ek satış hakkının kullanılması durumunda bu oran %33,82) olacaktır.

Halka arz edilecek paylar için 2 iş günü süreyle talep toplanacaktır.

- e. Seçilmiş finansal bilgiler, finansal tablolara ilişkin özet veriler ve bunlara ilişkin önemli değişiklikler ile sermaye yapısı ve borçluluk durumu:

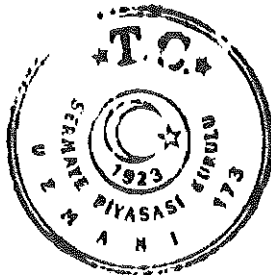
ÖZET BİLANÇO VE MALİ ANALİZ

(-TL)	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	8.365.971	5.146.431	12.412.726
Duran Varlıklar	678.636.026	502.950.957	439.864.117
TOPLAM VARLIKLAR	687.001.997	508.097.388	452.276.843
KAYNAKLAR	236.253.593	223.666.490	185.823.187
Kısa Vadeli Yükümlülükler	63.017.344	61.027.157	70.897.849
Finansal borçlar	47.628.674	34.139.632	61.417.644
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15.388.670	26.887.525	9.480.205
Uzun Vadeli Yükümlülükler	173.236.249	162.639.333	114.925.338
Finansal borçlar	164.563.313	161.137.078	109.733.867
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	8.672.936	1.502.255	5.191.471
ÖZKAYNAKLAR	450.748.404	284.430.898	266.453.656
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	450.777.318	284.430.898	266.453.656
Ana Ortaklık Dışı Paylar	-28.914	--	--
TOPLAM KAYNAKLAR	687.001.997	508.097.388	452.276.843

ÖZET GELİR TABLOSU VE MALİ ANALİZ

(-TL)	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kira gelirleri	18.471.000	17.699.045	14.987.535
BRÜT KAR	16.380.948	16.012.094	11.551.074
FAALİYET KARI	135.755.870	31.751.359	111.088.946
VERGİ ÖNCESİ KAR	128.348.977	13.874.492	67.838.235
NET DÖNEM KARI	120.334.075	18.206.539	58.925.569

FC Yatırım
MİLLİ DEĞERLER A.Ş.



okfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bevkit Loft Büyükdere Cad. No: 241
E Blok Kat: 8. Kat
34394 Levent/İST. Tel: 0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372274329861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 780

Finansal borçların 31.12.2010, 31.12.2009 ve 31.12.2008 tarihleri itibariyle detayı aşağıda verilmiştir:

(-TL)	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>			
Kısa vadeli banka kredileri	--	7.578.434	44.912.885
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	47.628.674	26.561.198	16.504.759
Toplam	47.628.674	34.139.632	61.417.644
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>			
Uzun vadeli banka kredileri	164.563.313	161.137.078	109.733.867
Toplam finansal borçlar	212.191.987	195.276.710	171.151.511

f. İhracın gerekçesi ve halka arzdan elde edilecek net nakit girişinin kullanım yerleri:

Şirket, GYO Tebliği uyarınca paylarının öngörülen süre içerisinde halka arz edilmesi yükümlülüğünü yerine getirmektedir. Payların halka arzı sermaye artırımını ve ortak satışı şeklinde olacaktır.

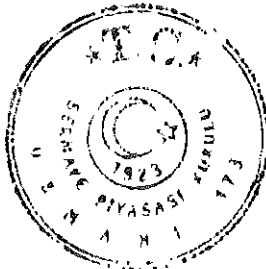
Şirket, halka arzdan sağlanacak fonların büyük bir kısmının özkaynakların güçlendirilmesi, şirketin gerçekleştirmeyi planladığı projelerin finansmanı ve olağan faaliyetleri için kullanmayı planlamaktadır.

Genel olarak değerlendirildiğinde halka açılma ile Akfen GYO'nun beklentileri kısaca aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

- Sermaye
- Kurumsallaşma
- Rekabet gücünün artırılması
- Sağlıklı büyüme
- Bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi
- Kredibilite artışı
- Şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması
- Yasal yükümlülüklerin yerine getirilerek GYO statüsünün devam ettirilmesi

Ortak satışından elde edilecek gelir, Ortaklara aktarılabacağından Şirket için yukarıda belirtilen kapsamda kullanılamayacaktır.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat:8 Daire:151
04294 Levent/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 332279-319841
Zirneç Sok. V.D: 034 005 1780

Değer Tespit Raporlarına Göre Piyasa Değerleri

Tesis Adı	Rapor Tarihi	Raporu Hazırlayan	Piyasa Değeri (Bin TL -KDV hariç)
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	28.02.2011	TSKB Kurumsal Finansman	297.936
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	167.000
Eskişehir Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	18.856
Trabzon Novotel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	57.790
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	59.205
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	57.835
Bursa Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	47.900
Esenyurt Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	21.583
Adana Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	15.190
İzmir Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	4.630
Toplam Değer			747.925

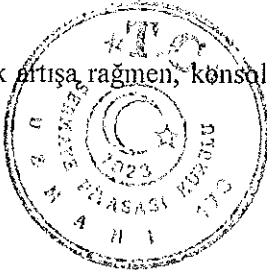
Finansal durum ve faaliyet sonuçları hakkında bilgiler:

Özet Bilanço Mali Analiz Oranları

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Aktif Artış Oranı	35%	12%	-
Konsolide Finansal Borç ve Yükümlülük Artış Hızı	5%	25%	-
Konsolide Finansal Borç ve Yükümlülük / Toplam Özkaynak	52%	79%	70%
Kısa Vadeli Finansal Borç ve Yükümlülük / Toplam Finansal Borç ve Yükümlülükler	27%	27%	38%
Toplam Konsolide Finansal Borç ve Yükümlülük / Aktif Toplamı	34%	44%	41%

Sürekli yeni otel projeleri geliştirerek ve tamamlayarak, Akfen GYO toplam aktiflerini 2009 yılında %12, 2010 yılında ise %35 büyütürken 31 Aralık 2010 yılı itibariyle 687 milyon TL'lik büyüklüğe ulaşmıştır.

2010 yılında aktif büyüklüğündeki %35'lik artışa rağmen, konsolide finansal borç ve yükümlülükler sadece %5 artmıştır.



AKFEN GYO MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Cad. No: 20
C Blok Kat: 8 Daire: 1
34394 Levent/İST. Tel: (0212) 319 87 41
Ticaret Sicil No: 372279-19841
Zincirlikuyu / N. Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul

Ayrıca 2008 yılında %38 olan kısa vadeli finansal borç ve yükümlülüklerin toplam finansal borç ve yükümlülüklerle oranı 2010 yılında %27'ye düşmüştür.

Özet Gelir Tablosu Mali Analiz Oranları

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Gelir Artış %	4%	18%	
Brüt Kar Marjı	89%	90%	77%

g. Personel hakkında bilgi:

Faaliyet	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
AkfenGYO	14	14	16
Akfen GT	0	2	2
Toplam	14	16	18

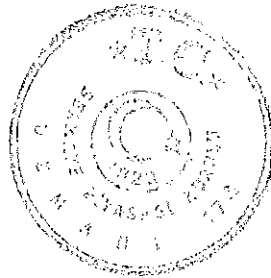
Müşterek Yönetime Tabi Şirketler	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
RHI - RPI	16	16	14

h. Ortaklık yapısı ve ilişkili taraf işlemleri hakkında bilgiler:

Akfen Holding ve Hamdi Akın dışında %5 ve daha fazla hisseye sahip ortak bulunmamaktadır.

Akfen GYO'nun Mevcut Hissedarlık Yapısı:

Hissedar	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	103.273.884	74,84%
HAMDİ AKIN	33.991.838	24,63%
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	345.380	0,25%
MUSTAFA CEYHAN	345.380	0,25%
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	43.513	0,03%
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	2	0,00%
MEHMET SEMİH ÇİÇEK	1	0,00%
MUSTAFA DURSUN AKIN	1	0,00%
AHMET SEYFİ USLUOĞLU	1	0,00%
TOPLAM	138.000.000	100,00%



AKFEN MENKUL YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akfen
Akfen Menkul Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş.
Levent Koft Büyükdere Cad. No: 296
E Blok Kat: 15
1. Kat Kat: 15
Sicil No: 372 779 319 61
Zincirlikuyu V.D: 974 806 1766

Akfen GYO'nun Ek Satış Yapılmaması Durumunda Halka Arz Sonrası Hissedarlık Yapısı:

Hissedar	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	95.156.384	51,72%
HAMDİ AKIN	33.991.838	18,47%
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	345.380	0,19%
MUSTAFA CEYHAN	345.380	0,19%
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	43.513	0,02%
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	2	0,00%
MEHMET SEMİH ÇİÇEK	1	0,00%
MUSTAFA DURSUN AKIN	1	0,00%
AHMET SEYFİ USLUOĞLU	1	0,00%
HALKA AÇIK KISIM	54.117.500	29,41%
TOPLAM	184.000.000	100,00%

Akfen GYO'nun Ek Satış Yapılması Durumunda Halka Arz Sonrası Hissedarlık Yapısı:

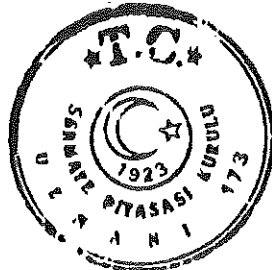
Hissedar	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	87.038.759	47,31%
HAMDİ AKIN	33.991.838	18,47%
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	345.380	0,19%
MUSTAFA CEYHAN	345.380	0,19%
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	43.513	0,02%
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	2	0,00%
MEHMET SEMİH ÇİÇEK	1	0,00%
MUSTAFA DURSUN AKIN	1	0,00%
AHMET SEYFİ USLUOĞLU	1	0,00%
HALKA AÇIK KISIM	62.235.125	33,82%
TOPLAM	184.000.000	100,00%

Akfen GYO, Akfen Holding A.Ş. ve Türkiye Garanti Bankası A.Ş. Lüksemburg şubesi arasında yürürlükte olan 31 Ağustos 2010 tarihinde akdedilen 31 Ağustos 2010 ve 28 Aralık 2010 tarihinde tadil edilen Hisse Rehin Sözleşmesi uyarınca Akfen Holding A.Ş.'nin Akfen GYO'da sahip olduğu halka açık olmayan hisseleri üzerinde Türkiye Garanti Bankası A.Ş. Lüksemburg şubesi lehine ile birinci derece rehin bulunmaktadır. Kredi Sözleşmesi şartları uyarınca sözkonusu rehin ortak satışı ve ek satışta kullanılacak toplam 16.235.125 adedi üzerindeki rehinin kaldırılması amacıyla Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'ye başvuruda bulunulmuş, başvurumuz olumlu karşılanmış ve Garanti Bankası Genel Müdürlüğü'nün rehinlerin kaldırılmasına dair 25.03.2011 tarihli yazısı ile rehinler kaldırılmış ve 25.03.2011 tarihinde rehinlerin kaldırıldığı Şirket pay defterine işlenmiştir.

İlişkili taraf işlemleri

31 Aralık 2010, 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir:

İ. Celal YATIRIM
MİLLİ GÜVENLİK DEĞERLER A.Ş.



akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent/Beşiktaş/İstanbul
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
34399/Levent/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372277/319861
Zincirlikuyu Y.D: 034 065 1780

İlişkili Taraflardan Alacaklar			
(-TL)	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Ticari alacaklar			
Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ ⁽¹⁾	1.291.871	--	--
Task Su Kanalizasyon Yatırım ve Yapım ve İşletme AŞ	--	436	--
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ	--	--	526.040
	1.291.871	436	526.040
Diğer alacaklar			
Kasa BV	--	--	805.206
Diğer	--	56.614	128.389
	--	56.614	933.595
Toplam	1.291.871	57.050	1.459.635

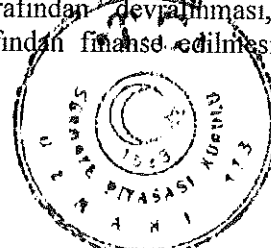
(1) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ'den olan alacaklar stok satışlarından kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2010, 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Borçlar			
(-TL)	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Ticari Borçlar			
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ	57.453	18.410	--
Diğer	980	22.804	--
Razveev ⁽¹⁾	--	1.744.452	--
	58.433	1.785.666	--
Diğer Borçlar			
Akfen Holding ⁽¹⁾	11.608.602	17.843.750	198.266
Razveev ⁽³⁾	617.180	--	--
Akfen Gayrimenkul Geliştirme ⁽²⁾	--	2.399.531	--
Diğer	21.655	1.662.280	383.998
	12.247.437	21.905.561	582.264
Toplam	12.305.870	23.691.227	582.264

(1) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Akfen Holding'e olan borcun, 6.644.934 TL'lik tutarı cari dönemde Şirket'in Akfen İnşaat'a olan borcunun Akfen Holding tarafından devralınması ve Şirket'in operasyonlarının Akfen Holding tarafından finanse edilmesi, 4.272.269 TL'lik tutar Akfen Holding'in Russian Hotel'e sermaye ödemesini Şirket adına gerçekleştirmesi sonucu oluşmuştur. Geri kalan borcun 74.424 TL ve 616.975 TL'lik tutarları sırasıyla cari dönemde Akfen Holding tarafından Şirket'e kesilen finansman ve kira gideri faturalarından kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Akfen Holding'e olan borcun, 5.557.886 TL'lik tutarı cari dönemde Şirket'in Akfen İnşaat'a olan borcunun Akfen Holding tarafından devralınması, 2.022.532 TL'lik tutarı Şirket'in operasyonlarını Akfen Holding tarafından finanse edilmesi, 5.730.245 TL ve 3.132.435 TL'lik

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
gayrimenkul yatırım menkul değerler a.ş. 18
Nispetiye Loft Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat:4 Kat:151
34394 Levent/İST. Telefon: 312 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372299-319861
Zincirlikuyu V.D: 034 095 1780

tutarları sırasıyla Akfen Holding'in Russian Hotel ve Russian Property'nin sermaye ödemelerini Şirket adına gerçekleştirmesi sonucu oluşmuştur. Geri kalan borcun 760.287 TL ve 640.365 TL'lik tutarları sırasıyla cari dönemde Akfen Holding tarafından Şirket'e kesilen finansman ve kira gideri faturalarından kaynaklanmaktadır.

⁽²⁾ 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Geliştirme'ye olan borç, ilgili dönemde Şirket tarafından Russian Property hisselerinin %50'sinin devralınması sonucu oluşmuştur.

⁽³⁾ Razveev'e olan borç 31 Aralık 2010 itibarıyla Rusya'daki Samara projesinin arsa sahibine olan borçtur.

i. İhraca ve borsada işlem görmeye ilişkin bilgiler (satış ve dağıtım esasları, mevcut paylarını satan ortaklar, ihraç maliyeti vb):

Akfen GYO 24.01.2011 tarih ve 2011/3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile;

- Ortaklarından Akfen Holding A.Ş.'nin portföyünde bulunan beheri 1 TL nominal değerdeki paylardan 8.117.500 TL nominal değerli 8.117.500 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine,
- Ortaklarından Akfen Holding A.Ş.'nin portföyünde bulunan beheri 1 TL nominal değerdeki paylardan halka arz sonrasında yeterli fazla talebin gelmesi durumunda ek satış kapsamında 8.117.625 TL nominal değerli 8.117.625 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine,
- Şirketin ödenmiş sermayesinin kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 138.000.000 TL'den 184.000.000 TL'ye çıkarılmasına,
- Nakit olarak artırılan 46.000.000 TL'ye tekabül eden 46.000.000 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine,

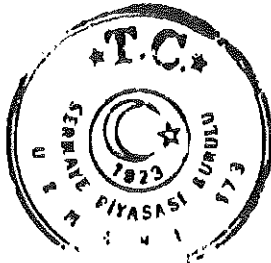
karar vermiştir.

Akfen Holding 24.01.2011 tarih ve 2011/2 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile;

- Akfen GYO A.Ş.'de sahip olduğu beheri 1 TL nominal değerdeki paylardan 8.117.500 TL nominal değerli 8.117.500 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine,
- Akfen GYO A.Ş.'de sahip olduğu beheri 1 TL nominal değerdeki paylardan halka arz sonrasında yeterli fazla talebin gelmesi durumunda ek satış kapsamında 8.117.625 TL nominal değerli 8.117.625 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine,

karar vermiştir.

F. C. KATIRIAN
AKFEN GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.



okfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 19
Nispetiye Loğ. Blokünde, Kat: No:201
E Blok Kat: 5. Kat, No: 151
34094 Levent/İST. Tel: (0212) 319 87 48
Ticaret Sicil No: 371277-319861
Kinetik Yayıncılık Y.Ö: 034 805 1780

Halka Arz İle İlgili Özet Bilgiler

Konsorsiyum Lideri:	Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye:	138.000.000.-TL
Arz Büyüklüğü (Pay Adedi):	54.117.500.-TL
Sermaye Artırımı:	46.000.000.-TL
Ortak Satışı: (Akfen Holding)	8.117.500.-TL
Halka Açıklık Oranı:	%29,41 (%25 Sermaye Artırımı + %4,41 Ortak Satışı)
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye:	184.000.000.-TL
Ek Satış Miktarı:	8.117.625.-TL
Ek Satışın Toplam Halka Arza Oranı:	15,00%
Ek Satış Sonrası Halka Açıklık Oranı:	33,82%
Satmama Kararı:	Akfen GYO ortaklarından Akfen Holding ve Hamdi Akın, 180 gün boyunca ilave pay satmamayı ve Akfen GYO A.Ş. Yönetim Kurulu da 180 gün boyunca sermaye arttırmayacağını taahhüt etmiştir.
Fiyat İstikrarı:	Planlanıyor.
Fiyat İstikrarı Süresi:	30 gün
Fiyat İstikrarında Kullanılacak Kaynak:	Akfen Holding tarafından ortak satışı yapılacak 8.117.500 adet hissenin yaratacağı fon fiyat istikrarında kullanılacaktır.

Paylar "Talep Toplama" yöntemi ile satılacaktır. Halka arz edilecek paylar için 2 işgünü boyunca talep toplanacaktır.

Toplam halka arzın %1'i tutarında ve ortak satışından karşılanmak üzere Grup çalışanlarına %5 iskonto uygulanacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılardan ve Grup çalışanlarından talep fiyat aralığı tavanından toplanacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, fiyat aralığı içinde istedikleri fiyattan sadece bir talepte bulunabileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, fiyat aralığı içinde istedikleri fiyattan birden fazla talepte bulunabileceklerdir.

Halka arz edilecek payların;

- 21.105.825 TL nominal değerdeki (%39) kısmı Yurtiçi Bireysel Yatırımcılara,
- 541.175 TL nominal değerdeki (%1) kısmı Grup Çalışanları'na,
- 5.411.750 TL nominal değerdeki (%10) kısmı Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılara,
- 27.058.750 TL nominal değerdeki (%50) kısmı Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılara

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir. Ek Satış hakkının kullanılması durumunda ek satış hakkına konu olan paylar da yukarıdaki oranlara sadık kalınarak dağıtılacaktır.

Talep süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmının tamamı diğer gruplara aktarılabilir.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

- Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara dağıtım Oransal Dağıtım yöntemiyle yapılacaktır.
- Grup çalışanlarına dağıtım Oransal Dağıtım yöntemiyle yapılacaktır.
- Yurt içi ve yurt dışı kurumsal yatırımcılara uygulanacak dağıtım esaslarına Oyak Yatırım, Akfen GYO ve Akfen Holding müştereken karar verecektir..

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
yatırım menkul değerler a.ş. 20
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat:8 Daire:151
34394 Levent/İST. Tel:(0212) 319 07 40
Ticaret Sicil No: 372279-319841
Ziraatçıkuyu V.D: 034 008 1760

Ek satış hakkının kullanılması durumunda, söz konusu paylar halka arz süresi içerisinde satışa sunulacaktır. Ek satış hakkının kullanılması durumunda, ek satışa konu paylar da dağıtım işlemlerine halka arz edilen paylar ile birlikte dahil olacaktır.

Halka arz edilen payların satışı tamamlandıktan sonra Borsa'da işlem görebilmesi Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Payların İMKB'de işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gün süre ile fiyat istikrarı işlemi yapılması planlanmaktadır.

Arz eden ortaklara ve Şirkete olan toplam halka açılma maliyetinin, halka arzdan elde edilecek hasılatın % 3,25 ile % 4,01'i aralığında olacaktır.

Satan Ortak	Adresi	Mevcut Sermayedeki Payları (nominal)	Mevcut Sermayedeki Payları (%)
Akfen Holding	Koza sok. No:22 Gaziosmanpaşa / ANKARA	103.273.884	74.84

j. Ek bilgiler (sermaye tutarı, esas sözleşmenin önemli hükümleri, incelemeye açık belgeler):

Şirketin 11.02.2011 tarihinde yapılmış 2011 yılı olağanüstü genel kurul toplantısında SPK'nun 07.02.2011 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-325.06-141 /1457 sayılı onayına uygun olarak esas sözleşme tadili yapılmış, esas sözleşme tadili İstanbul Ticaret Sicilinde 16.02.2011 tarihinde tescil ve 22.02.2011 tarih ve 7757 sayılı TTSG'de ilan edilerek yürürlüğe girmiştir.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000.-TL, çıkarılmış sermayesi ise 138.000.000.-TL'dir. Akfen GYO'nun 138.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesi her biri 1.-TL değerinde nama yazılı 1.000 adet A Grubu, 1.000 Adet C Grubu, 1.000 Adet D Grubu ve hamiline yazılı 137.997.000 adet B Grubu olmak üzere, 138.000.000 adet paya ayrılmıştır.

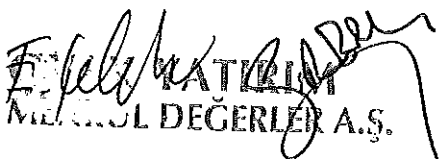
Şirket tarafından alınan 24.01.2011 tarih ve 2011/3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kayıtlı sermaye tavanı içerisinde Şirket sermayesinin 138.000.000 TL' den 184.000.000 TL' ye çıkarılmasına karar verilmiş olup, SPK ve İMKB onaylarının ardından halka arz satışlarının tamamlanmasını müteakip sözkonusu Yönetim Kurulu Kararı İstanbul Ticaret Sicili' nde tescil ve TTSG' de ilan edilecektir.

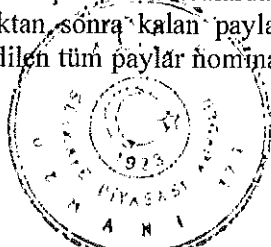
Yönetim Kurulu, 2011-2015 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanununun hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda Türk Ticaret Kanunu'nun esas sermayenin artırılmasına ilişkin hükümlerine bağlı kalınmaksızın çıkarılmış sermayeyi yeni pay çıkarmak suretiyle yukarıda belirtilen kayıtlı sermaye tavanına kadar arttırmaya yetkilidir.

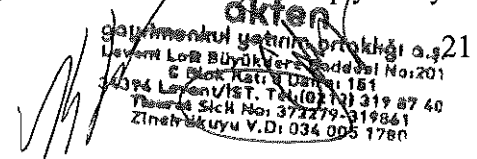
Sermaye artırımlarında, A grubu pay karşılığında A grubu pay, B grubu pay karşılığında B grubu pay, C grubu pay karşılığında C grubu pay, D grubu pay karşılığında D grubu pay çıkarılacaktır.

Esas Sözleşme'nin;

- "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8. maddesi gereğince; çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A, C ve D grupları nama, B grubu hisseler hamiline yazılıdır. Hamiline yazılı payların devri kısıtlanamaz. Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır. Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı


FERİYE KATILIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




Akfen Yatırım Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loz Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat:5 Daire: 151
34394 Levent/İST. Tel:(0312) 319 87 40
Ticaret Sicil No: 373279/319861
Ziraatçıkuyu V.D: 034 005 1780

İncelemeye Açık Bilgiler;

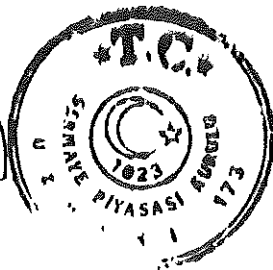
Aşağıdaki bilgiler Levent Loft, Büyükdere Cad.No:201 C Blok Kat:8 Daire:151 34394 Levent-İSTANBUL adresinde bulunan Şirket merkezinde ve 9.madde de bulunan yerlerde incelemeye açık tutulacaktır;

- İzahname
- Şirket Esas Sözleşmesi
- Hukukçu Raporu
- 31.12.2010 tarihli mali raporlar

k. Diğer Hususlar

Şirketimiz müşterek yönetime tabi iştiraklerin mali tablolara konsolidasyonu ile ilgili olarak 30.09.2010 tarihinden itibaren daha önce kullanılmış olan özkaynak metodu yerine oransal konsolidasyon metodu kullanmıştır. Anılan muhasebe politikası değişikliği ile şirketimiz bünyesinde bulunan konsolidasyona tabi bağlı ortaklıklar ve müşterek yönetime tabi iştirakleri ile ilgili olarak finansal tablolarda daha detaylı, uygun ve güvenilir bilgi sunabilmeyi amaçlanmaktadır.

[Handwritten Signature]
MİLLİ DEĞERLER A.Ş.



[Handwritten Signature]
aktop
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı a.Ş.
Levent Loft Büyükdere Cad. No:201
C Blok Kat:8 Daire:151
34394 Levent/İST. Telsiz: 312 019 67 40
Ticaret Sicil No: 372379-219061
Zincirlikuyu V.D: 034 084 1780

2. RİSK FAKTÖRLERİ

2.1. Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

2.1.1. Sektör ve Faaliyetlere İlişkin Riskler

2.1.1.1. Şirket Faaliyetlerini Etkileyen Gayrimenkul Pazarına İlişkin Riskler

Şirket'in faaliyetleri genellikle Türkiye ve yurtdışında herhangi bir arsanın edinilmesi, üzerinde bir gayrimenkul projesinin geliştirilmesi ve otel ya da otelin de yer aldığı kompleksler olarak yapılandırılması, işletilmek üzere kiralanmasını içermektedir. Şirket proje kapsamında geliştirilen tüm projelerini inşaatından otel olarak işletilmek üzere teslim edilmesine kadar olan tüm süreçten ve yatırım harcamalarından sorumludur. Dolayısı ile faaliyet alanındaki herhangi bir değişiklik, faaliyet masrafları ve otel olarak işletilmesinden elde edilecek gelir ve kar marjı (şirketin kira gelirine esas olan tutar) üzerinde olumsuz etkiye sahip olabilecektir.

Ancak Şirket'in elde edeceği gelirler, projeler için uygun arsa bulabilmesine, otel işletmesinden elde edilen gelirlere, projelerin geliştirilmesi için yapılan masraflar ile gayrimenkullerin piyasa değerlerindeki değişikliklere bağlıdır.

Ayrıca yılda en az bir kez, SPK kuralları uyarınca hazırlanan değerlendirme raporları kullanılarak, bu arsaların, üzerinde geliştirilmekte olan projelerin ve tamamlanmış gayrimenkullerin piyasa değerinin defter değerinden düşük olması durumunda Şirket değer düşüklüğü karşılığı ayırmakta ve bu gider, gelir tablosuna diğer faaliyet giderleri içerisinde gösterilmektedir.

Türkiye ve Rusya otel pazarına yabancı otel zincirlerinin gösterdiği yoğun ilgi ve üst üste bu gruplardan açıklanan yatırım planlarının gerçekleşmesi sektördeki karlılık üstünde bir baskı yaratabilir.

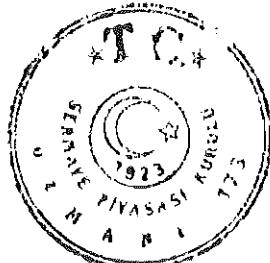
Şirket'in taşınmazlarına ilişkin olarak kira gelirleri, giderleri ve piyasa değerleri aşağıda sayılanlar da dahil olmak üzere bir çok faktörden olumsuz olarak etkilenebilir:

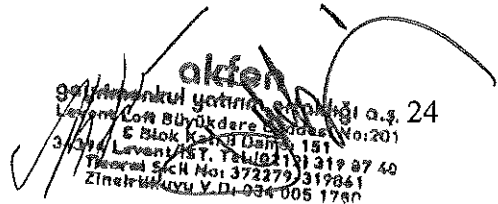
- Arsaları ticari açıdan uygun koşullarla elde etmeye devam edememek;
- Genel ekonomik koşullar ve genel sektörel eğilimler;
- Proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve diğer masrafların ortaya çıkması;
- Çevre Kanunu ve yönetmeliklerinde imar düzenlemelerindeki değişiklikler;
- Hükümet'in turizm politikalarındaki değişiklikler;
- Faiz oranlarındaki değişiklikler;
- Diğer yüklenicilerin veya iş yapılan diğer tarafların iflası veya hacze düşmesi;
- Otel müşterilerin harcamaya ayıracakları gelirlerin ve alım gücünün düşmesi;
- Otel müşteri tercihlerindeki değişimler;
- Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan gayrimenkullerin kalitesi ve Şirket'in sunduklarına benzerliği;

Bu etkenlerden herhangi birinde meydana gelebilecek olumsuz gelişmeler beklenenden daha yüksek maliyete, otel işletme karlılığının azalmasından kaynaklanan gelir kaybına ya da beklenen düzeyde bir gelirin elde edilememesine neden olabilecektir.

Bunun sonucunda Şirket'in faaliyetleri ve finansal durumu olumsuz anlamda etkilenebilecektir. Gayrimenkul projeleri uzun bir süreç içerisinde tamamlandığı için Şirket bu süreç içerisinde özellikle yukarıda sıralanan faktörlere karşı oldukça hassastır.


YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




Menkul Yatırım Yatırımcıları A.Ş. 24
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat:3 Daire: 151
34394 Levent/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279/319861
Zincirli Y.V.D: 034 005 1780

2.1.1.2. Türkiye ve Rusya Gayrimenkul Piyasasının Ekonomik Konjoktüre olan Duyarlılığı

Geçtiğimiz yıllarda yaşanan finansal kriz ve küresel ekonomik gerileme, Türkiye ve Rusya gayrimenkul piyasası da dahil olmak üzere birçok ekonomik faaliyeti etkileyen ekonomik belirsizlik, tüketim ve yatırım planlarında da belirsizliğe neden olmuştur. İşsizlik oranının artışından dolayı ortaya çıkan gelir düşüklüğü, tüketicilerin alım gücünün düşmesine ve otel konaklama ihtiyaçlarının ertelenmelerine sebep olmuştur, dolayısı ile bu belirsizlik otel işletmelerinin gelirlerini düşürmüştür.

Akfen GYO, yapmış olduğu her yatırımları uzun süreli kira sözleşmeleri ile şimdiden bağlayıcı taahhüt altına almış olsa da, yaşanacak ekonomik kriz ve dalgalanmalar, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine ve iptaline neden olabilir.

Türkiye'deki ekonomik iyileşmenin devam etmemesi veya ekonomik durumun kötüye gitmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, işleri ve finansal durumu da olumsuz olarak etkilenmektedir.

2.1.1.3. Vergi ve Yasal Mevzuat Değişikliği

Şirket'in faaliyetleri ile Şirket'çe yapılacak yatırımların vergisel sonuçları, SPK ve Sermaye Piyasası Kanunu talimatında düzenlenenler de dahil olmak üzere çeşitli yasal düzenlemelere tabidir. Şirket, GYO statüsünü 2006 yılında kazanmıştır. GYO statüsünü devam ettirebilmek için Şirket'in gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlara, finansal borçlara ve kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin sınırlamaların yanı sıra SPK'ya verilecek olan periyodik raporlara ilişkin yükümlülükler dahil fakat bunlarla sınırlı olmamakla beraber SPK tarafından öngörülen bir takım düzenlemelere uyması gerekmektedir.

Akfen GYO, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamayacaktır. Şirket, GYO'lara uygulanan hükümler çerçevesinde vergi düzenlemelerine tabi olmaması durumunda, vergiye tabi geliri üzerinden kurumlar vergisine (işbu izahname tarihinde % 20) ve dağıtılabilir karı üzerinden stopaj vergisine (işbu izahname tarihinde %15) tabi olacaktır. Şirket'in GYO statüsünde ya da vergilendirme oranları dahil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik, dağıtılabilir kar tutarının yanı sıra Şirket' in finansal durumu ile faaliyet sonuçlarını da etkileyebilecektir.

Rusya – Hollanda, Hollanda – Türkiye çifte vergilendirme anlaşmalarının kalkması veya söz konusu kar transferlerindeki stopaj oranlarının artması Şirket'in finansal durumunu önemli ölçüde olumsuz olarak etkileyebilecektir.

2.1.1.4. İnşaatların Tamamlanmasındaki Gecikme

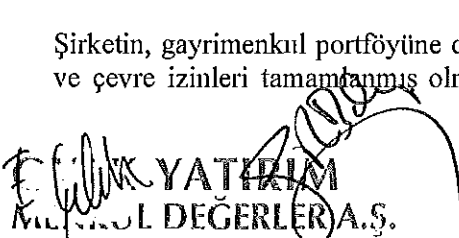
Şirket yüklenicilerle gayrimenkul projeleri geliştirme çalışmaları ile ilgili sözleşmeler yapmaktadır. Anahtar teslimi imzalanan inşaat sözleşmeleri ile proje inşaatlarını gerçekleştirme yükümlülüğü ana müteahhide verilmektedir. Şirket, yüklenicilerin işlerini yakından denetlemekte ve tüm planları ve malzemeleri otel işletmesini gerçekleştirecek olan Accor Grubu tarafından önceden onaylanmaktadır.

İnşaatın başlangıcından bitimine kadar olan süreç ana müteahhidin sorumluluğunda olup alt yüklenicilerin yükümlülüklerini yerine getirebilmeleri, yeterli iş gücü tedarik edebilmeleri ve kendi faaliyetlerini idare edebilmeleri gibi şirketin kontrolü dışında olan bir çok faktöre bağlıdır.

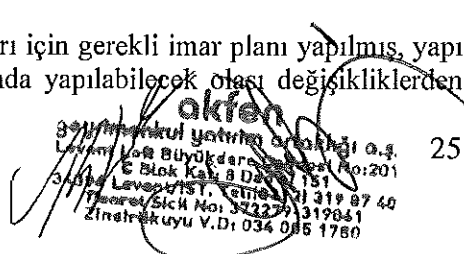
Bir projeye ilişkin olumsuzluklar ve olası gecikmeler sebebiyle, biten projelerin Accor Grubu'na teslimatı gecikebilir; dolayısıyla otelin işletmeye açılması ve gelir yaratmaya başlaması gecikebilir.

2.1.1.5. Proje Geliştirme Sürecinde Alınması Gereken Yasal İzinler

Şirketin, gayrimenkul portföyüne dâhil edilen bir taşınmazları için gerekli imar planı yapılmış, yapı ve çevre izinleri tamamlanmış olmasıyla rağmen imar planında yapılabilecek olası değişikliklerden


AKFEN YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




AKFEN
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent, Levent 3. Blok Kat: 8 Daire: 151
50100 / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Ticaret Sicil No: 332279/319881
Ziraatçikuyu V.D: 034 045 1780

etkilenebilecektir. Ayrıca yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinlerinin alınması ilgili belediye ve idarelerin onayına tabi olup şirketin projelerin inşasına başlamasını ve ya devam etmesini, işletmeye açılmasını etkileyebilmektedir.

Şirket yeni geliştirilen projelere ilişkin imar planlarının ya da tüm izinlerin tahmin edilen zaman içinde veya her halükarda, çıkarılacağı ya da verileceği konusunda güvence verememektedir. Ek olarak, ilgili belediyeler dahil olmak üzere, farklı makamlar tarafından söz konusu izinler ya da onaylar için yapılan başvurulara cevap vermek için öngörülen zamanlar değişiklik gösterebilmektedir. İmar planlarının söz konusu izinlerin ya da onayların alınmasındaki herhangi bir gecikme ya da ihmal, projenin beklenen zaman dilimi içerisinde tamamlanmasını engelleyecek ya da her halükarda Şirket'in yeni geliştirilen projelerinin gerçekleştirilmesini ya da tamamlanmasını etkileyebilecektir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde olumsuz şekilde etkileyebilecektir.

2.1.1.6. Yatırım Maliyeti ve Diğer Masraflar

Şirket'in yatırım maliyeti esas olarak arsa bedeli, anahtar teslim inşaat maliyeti ve diğer proje giderlerinden oluşmaktadır. Diğer proje giderleri tasarım, uygulama projeleri, yapı denetim, teknik danışmanlık, ruhsat ve diğer izin harçları ve proje ile ilgili hizmet bedellerinden oluşmaktadır.

Yatırım Maliyeti ve Diğer Proje Giderlerinde artışa sebep olabilecek etkenler arasında şunlar bulunmaktadır:

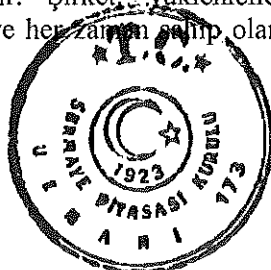
- Uygulanan vergilerde ve diğer yasal harçlarda artışlar;
- Arsa bedellerindeki artışlar;
- İmar, izinler, vergiler ve idari harçlara ilişkin mevcut kanunlarda ve idari düzenlemelerde yapılan değişiklikler ile sağlık, güvenlik ve çevresel uygunluk konularında mevcut kanunlarda ve idari düzenlemelerde yapılan kanun, yönetmelik ya da genel ilkelerdeki değişikliklere uyulması maliyetlerinin artması;
- İnşaat, hizmet ve malzeme bedellerinde meydana gelen artışlar;
- Sigorta primlerinde meydana gelen artışlar;
- Söz konusu gayrimenkul üzerinde proje geliştirilmesinden önce giderilmesi için önemli harcamalar yapılmasına sebep olabilecek zemin bozulması ya da arkeolojik kalıntılar gibi kusur ya da bulgular;
- Projelerde kullanılan yapı metotlarında ya da malzemelerdeki kusurlar sebebiyle meydana gelebilecek zararların, Şirket' in üçüncü kişi mali mesuliyet sigortasından veya yüklenici ya da taşeronları tarafından karşılanmasının mümkün olmaması;
- Yüklenicilerin sorumluluklarını gereği gibi ifa etmemeleri veya işletme maliyetlerinde artış gibi sebeplerden ötürü Şirket' in bir projeyi vaktinde tamamlamak için katlanması gerekebilecek ilave masraflar;
- Yerel piyasada uygun şekilde vasıflı ve tecrübeli inşaat yüklenicilerinin ve taşeronların bulunmaması nedeni ile inşaat masraflarının artması;
- Enflasyon oranındaki artışlar ve kur dalgalanmaları;

Yukarıda sayılan etkenlerden herhangi birinin ortaya çıkması Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz bir şekilde etkileyebilecektir.

2.1.1.7. Ana Yüklenici ile Müşterek ve Münferiden Sorumlu Olunan Yükümlülükler

4857 sayılı İş Kanunu uyarınca Şirket, yüklenicilerin çalışanlarına karşı yürürlükteki sağlık ve güvenliğine ilişkin mevzuattan doğan yükümlülüklerini ihlal etmelerinden ya da çalışanların ücretlerini ya da sosyal sigorta primlerini ödememelerinden dolayı yüklenicilerle müşterek ve müteselsilen sorumlu bulunmaktadır. Şirket, yüklenicilerin bu kanun ve düzenlemeler ile uyumluluklarını ölçerek yeterli bilgiye her zaman sahip olamayabilir. Şirket, geçmişte iş kazalarına ilişkin olarak davalara taraf olmuştur.

YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.



Şirket
Güvenlikli Yatırım Yatırım A.Ş. 26
Levent Loft Binyüksek Katilim No:201
C Blok Katı:5 Kat No:151
04394 Levent/İstanbul Telsiz:319 87 40
Ticaret Sicil No:37279-317861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1780

Akfen GYO tüm riskler sigortası ile inşaatlarının ve inşaatla çalışacak işçilerin uğrayacağı zararların sigortalanmasını sağlamaktadır. Ancak bu sigortalar talebi tamamen karşılayamamakta ya da talebin yalnızca bir kısmını karşılar nitelikte olabilmektedir.

Şirket, inşaat, tasarım ya da yükleniciler tarafından inşaatla kullanılan malzemelerdeki kusurlardan dolayı da müşterek ve münferiden sorumludur. Tüketici Kanunu, Şirket'in otel binasını tesliminden itibaren beş yıl boyunca gizli ayıplar için teslim sonrası bakım sağlama yükümlülüğünü düzenlemektedir. Bunun yanı sıra bahsi geçen kanunun 4. Maddesi uyarınca ana yüklenici, bu tip ayıplardan doğan zararlara ilişkin taleplerden, bunların ortaya çıkma tarihinden itibaren üç sene boyunca sorumlu bulunmaktadır. Şirket ana yüklenici ile yaptığı sözleşmelerde, ana yüklenicinin kendisine atfedilebilir kusurları gidermelerini düzenleyen hükümler koymaktadır. Ancak, Şirket'in yüklenicilerden bu meblağları talep etme hususunda başarılı olacağına dair herhangi bir güvence bulunmamaktadır.

2.1.1.8. Proje Geliştirmek için Uygun Arazilerin Bulunamaması

Accor Grubu ile yapılan sözleşmelere bağlı olarak faaliyetlerine devam eden Akfen GYO, Accor Grubu ile yaşanan olumsuzluklardan etkilenebilir. Otellerin inşa edildiği alanlar genellikle kamu veya kamu benzeri kuruluşlardan üst hakkı kurularak uzun dönemli kiralandığından, sözleşme veya yasal mevzuattaki fesih sebepleri nedeniyle idareler ile yaşanabilecek problemler şirket faaliyetleri üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir. Aynı şekilde; Akfen GYO tarafından kullanım hakkı elde edilen araziler üzerinde inşaat yapılmasına ve/veya yapılacak inşaatın kapsamına ilişkin özellikle imar mevzuatı tahtındaki imar planı değişikliği gibi hukuki düzenlemeler ve işlemler, üçüncü kişiler tarafından dava konusu yapılabilmekte ve buna bağlı olarak ilgili inşaatlar için verilmiş inşaat ruhsatlarının iptali söz konusu olabilmektedir. Bu tür hadiseler inşaat süreci ve bununla ilgili finansman olanaklarını (özellikle de imzalanmış bulunan kredi sözleşmeleri tahtında kredi kullanımını yapılmasını) olumsuz etkileyebilmektedir.

Şirket'in otel projeleri geliştirmek üzere uygun araziler bulması ve geliştirilecek otel projesinin kiracısı olacak Accor Grubu'na onaylatması gerekmektedir. Otel olarak işletilecek gayrimenkul projelerinin inşaatı için uygun yerlerin seçilmesi projelerin işletme süresince başarısında ve karlılığında önemli rol oynamaktadır.

Şirket'in ileride stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkanı hiç olmayabilecek ya da bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarda olmayabilecektir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

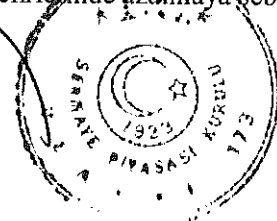
2.1.1.9. Gayrimenkul Sektöründe Rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin etkin olduğu bir alandır. Şirketin, Accor Grubu ile, geliştirdiği otel projelerinin kiralanmasına ilişkin münhasırlık anlaşması olmasına rağmen, birtakım yerel, ulusal ve uluslararası gayrimenkul geliştirme firmaları, proje yönetim şirketleri ile bireysel yatırımcı ve satıcılardan gelen rekabetle karşı karşıya kalmaktadır.

Bunun yanında, Türkiye otel pazarına yabancı otel zincirlerinin gösterdiği yoğun ilgi ve üst listede bu gruplardan açıklanan yatırım planları, sektördeki karlılık üstünde bir baskı yaratabilir.

Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Turizm ve Otel Sektöründeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle otel arzı fazlalığına ve dolayısıyla şirketin gelirlerinde azalmaya sebep olabilecektir. Bu ihtimallerden herhangi

YATIRIM
MÜHÜR DEĞERLER A.Ş.



akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Lojmanı Büyükdere Caddesi No:201
6 Blok Kat:2 Kat:151
34394 Levent/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372299-319861
Zincirlikuyu V.D: 034005 1780

birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olmak suretiyle Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilecektir.

2.1.1.10. Çevresel Etki Değerlendirmesi

Mevcut çevre kanunları ve yönetmelikleri uyarınca, düzenleyici makamlar, mevzuat ile getirilen düzenlemelere aykırılık teşkil eden faaliyetleri durdurabilecekleri veya sona erdirebilecekleri gibi, para cezaları verebilecekler ve mevzuata aykırı faaliyetlerde bulunan şirketlerin ihlalin sonuçlarının giderilmesi için yapılan çalışmalar ile ilgili giderleri üstlenmelerini talep edebileceklerdir.

Uygulanacak çevre kanunları ve yönetmelikleri uyarınca, bir taşınmazın sahibi, söz konusu taşınmazda veya söz konusu taşınmazın altında bulunan tehlikeli veya zehirli atıkların taşınmazdan uzaklaştırılmaları, bertaraf edilmeleri ve gereken iyileştirme çalışmaları ile ilgili masraflardan sorumlu tutulabilecektir. Bu türden masrafların önemli meblağlara ulaşmaları mümkündür. Söz konusu kanunlar, çoğunlukla, taşınmaz malikinin bu gibi tehlikeli veya zehirli maddeleri taşınmazdaki mevcudiyetlerinden haberdar olup olmamasına veya taşınmaz malikinin söz konusu tehlikeli veya zararlı maddelerin taşınmazdaki mevcudiyetinden sorumlu olup olmamasına bakılmaksızın, ilgili taşınmazın halihazırdaki malikine sorumluluk yüklemektedirler.

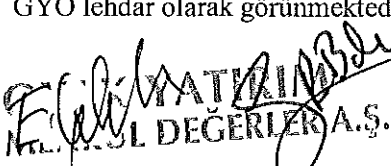
Zaman içerisinde değişikliğe uğrayabilecek olan çevre mevzuatı, taşınmazların kullanım usullerine ilişkin sınırlamalar getirebilecektir, bu türden sınırlamalara uygun şekilde hareket etmek için önemli miktarda masraf yapılması gerekebilecektir. Çevre kanunlarının ve yönetmeliklerinin ihlal edilmeleri halinde uygulanacak muhtelif müeyyideler öngörülmekte olup, söz konusu müeyyideler resmi merciler tarafından uygulanabileceklerdir. Üçüncü kişiler de Şirket'ten tehlikeli madde salınımı sebebiyle maruz kaldıkları yaralanmalar veya uğradıkları malvarlıksal zararlar sebebiyle tazminat talep edebileceklerdir. Sorumluluktan kaynaklanan tazminat taleplerine karşı savunma yapmak ve çevre hukukuna ilişkin kanuni yükümlülüklerin yerine getirilmeleri için yapılması gereken masraflar ile kirlenmeye maruz kalmış taşınmazlar için yapılıması gereken iyileştirme masrafları veya kişisel yaralanmalar sebebiyle ödenmesi gereken tazminatlar, Şirket'in faaliyetleri veya mali durumu üzerinde önemli ölçüde olumsuz etkiye sahip olabilecektir. Ayrıca bu gibi maddelerin mevcudiyetleri veya bu türden maddeler tarafından yol açılan zararların giderilmemeleri de, bağımsız bölümlerin satılmasında olumsuz etkiye sahip olabilecektir.

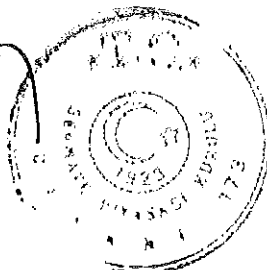
Geçmişte, Şirket faaliyetlerine veya Şirket' in sahip olduğu taşınmazlara ilişkin olarak çevre hukuku mevzuatına herhangi bir aykırılık veya çevre hukuku kaynaklı herhangi bir sorumluluk hali ortaya çıkmamış veya çevre hukukundan kaynaklanan herhangi bir taleple karşılaşılmamıştır. Şirket' in bilgisi dâhilinde, hâlihazırda Şirket faaliyetlerine veya şirket' in sahip olduğu taşınmazlara ilişkin olarak bu türden herhangi bir aykırılık, sorumluluk veya talep mevcut bulunmamaktadır.

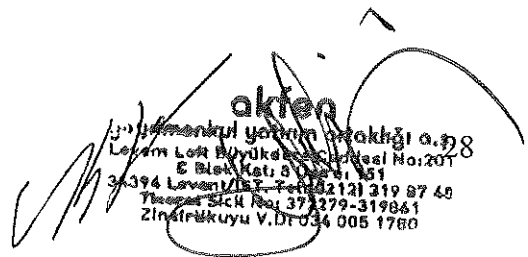
Ancak, çevre mevzuatına aykırı şekilde hareket edildiğine dair bir bulgunun ortaya çıkması veya çevre mevzuatında, Şirket faaliyetlerine ilişkin daha katı yükümlülükler getiren değişiklikler yapılması halinde, Şirket değişen koşullara uyum konusunda azami dikkati gösterecek olsa da, bu durum ek giderlerin doğmasına yol açabilecek ve bu türden ek giderler, Şirket'in işi, mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etkiye yol açabilecektir.

2.1.1.11. Sigorta Kapsamında Meblağı Aşan Maddi Kayıplar

SPK mevzuatı, arsalar, gayrimenkule dayalı haklar, henüz inşaatla başlamamış projeler ve para ile sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere, Şirket portföyünde bulunan malvarlıklarının tamamının tüm risklere karşı sigortalanması yükümlülüğünü getirmiştir. Şirket geliştirdiği projelerin inşaatlarına all risk sigortası kapsamında sigorta ettirmekle yükümlü olup sigorta bedeli inşaat sözleşmesinde belirtilen anahtar teslim inşaat maliyet tutarına göre belirlenmektedir. Söz konusu poliçelerde Akfen GYO lehdar olarak görünmektedir.


MUSTAFA KEMAL DEĞERLER A.Ş.




akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Şişli Maslı No:201
E Blok Kat: 8 Kat: 51
34394 Levent/Şişli - Telefon: 2121 319 87 40
Ticaret Sicil No: 37279-319861
Zincirlikuyu V.D.034 005 1760

Projelerin tamamlanıp Yapı Kullanma izinlerinin alınması ve ilgili tapu kütüğünde bina niteliği alıp cins tashihi yapılmasından sonra İşyeri, Yangın Mali Mesuliyet, Elektronik Ekipman ve Makina Kırılması sigortaları İnşaat Maliyet değeri üzerinden Akfen GYO tarafından yaptırılmaktadır.

Sigorta bedellerinin rayiç değerden farklı olması nedeniyle Şirket'in sahip olduğu taşınmazların yangın, deprem veya başka sebeplerden ötürü fiziki zarara uğramaları ve bu zararların sigorta tarafından tümiyle karşılanmama riski mevcuttur.

2.1.1.12. Meydana Gelebilecek Depremler ve Portföyde Bulunan Gayrimenkullere Etkisi

Portföyünüzdeki varlıkların %63'ü Türkiye'de bulunmaktadır. Türkiye'nin neredeyse tamamı deprem bakımından yüksek riskli bölge olarak sınıflandırılmaktadır. İstanbul ise birinci derece deprem bölgesi (depremlerden en çok zarar görme riski taşıyan bölge) içinde yer almaktadır. Şirket'in Türkiye'de yer alan malvarlıklarının veya projelerinin bulunduğu şehirlerde veya bunların yakın çevresinde meydana gelebilecek şiddetli bir deprem Akfen GYO'nun malvarlıklarını, projelerini veya genel olarak gayrimenkul giderlerini ve dolayısıyla mali durumunu ve faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.

2.1.2. Türkiye'ye İlişkin Riskler

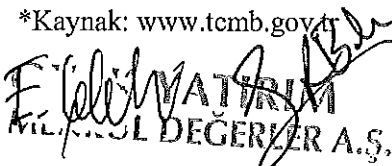
Türkiye'nin AB ile olan ilişkisi oldukça uzun bir döneme yayılmaktadır. 1963 yılında AB'nin selefi AET ile işbirliği anlaşması imzalanmış ve 1970 yılında Türkiye'nin AB üyeliği sürecinin ikinci aşamasını oluşturan tamamlayıcı bir anlaşma imzalanmıştır. 17 Aralık 2004 tarihinde AB, Türkiye ile görüşmelere başlanması kararı vermiş ve Türkiye'nin adaylığının diğer adaylara uygulanan 28 kriter çerçevesinde değerlendirileceğini beyan etmiştir. Bu kriterler politik, kanuni ve ekonomik reformlar dâhil olmak üzere geniş bir yelpazeyi içermektedir. Türkiye'nin AB üyeliğinin kabulü için görüşmeler 4 Ekim 2005 tarihinde başlamıştır. 2005 yılının sonlarına doğru, müzakereler "Bilim ve Araştırma" başlığı altında başlamış ve bunu müteakiben "Eğitim ve Kültür", "Kamusal Üretim", "Rekabet", "İş ve Hizmetlerin Serbest Dolaşımı", "Sermayenin Serbest Dolaşımı", "Tarım ve Köy İşlerinin Geliştirilmesi" başlıkları ile devam edilmiştir.

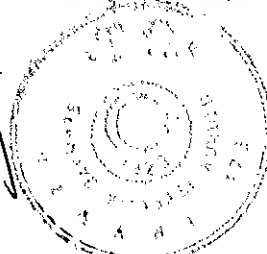
2006 yılının Aralık ayında AB Parlamentosu tarafından alınan bir kararda 8 başlığa dair müzakerelerin AB Komisyonu'na Türkiye'nin ek protokol çerçevesindeki yükümlülüklerini yerine getirdiği sabit olmadıkça kapalı olmasına ve Türkiye'nin 3 yıl boyunca yakından takip edilmesine karar verilmiştir. AB Komisyonu'na yükümlülüklerin tam anlamda yerine getirildiği konusunda bir onay olmamasına rağmen vergi ve çevre olmak üzere iki başlık üzerinde 2009 yılında müzakereye başlanmıştır. Türkiye'nin kriterlere uygun hale gelmek ile birlikte AB üyesi olacağına dair bir kesinlik olmadığı gibi müzakerelerin olumlu sonuçlanacağı veya AB'nin Türkiye'nin üyeliğine yönelik bugünkü bakış açısını devam ettireceğine dair bir güvence de bulunmamaktadır.

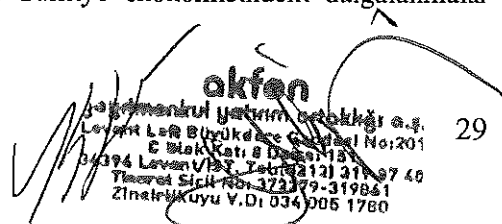
Türkiye'nin AB üyeliği ile ilgili belirsizliklerin Türkiye ekonomisini olumsuz olarak etkilemesi halinde, Türkiye genelindeki bu olumsuzluk Şirket'in faaliyetleri, finansal konunu ve faaliyetlerine de yansıtılabilecektir.

Merkez Bankası'nın reel efektif döviz kuru endeksi baz alınarak düzenlenen TÜFE'ye göre Türk Lirası 2001 yılının sonundan 2009 yılının sonuna dek %32 oranında değer kazanmıştır. 2004'teki 15,6 milyar dolarlık cari açığı (GSMH'nin %4'ü), 2005 yılında 22,6 milyar dolar olmuş (GSMH'nin %4'ü), 2006 yılında 31,8 milyar dolara yükselmiştir (GSMH'nin %6,1'i). 2007 yılında cari açık 38,2 milyar dolar iken (GSMH'nin %5,9'u), 2008 yılında 41,5 milyar dolar (GSMH'nin %5,7'si) olmuştur. 2009 senesinde ise cari açık 13,9 milyar dolardı (GSMH'nin %2'si). *Bütçe açığının büyümeye devam etmesi, Türk Lirası'nda bir ayarlama yapılmasına sebep olabilir ve bu ayarlamaların enflasyona yansımaları ise Şirket'in finansal durumu ve faaliyetleri üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir. Bugüne kadar mevcut cari açık kısa vadeli yabancı kredili sermaye ile finanse edilmiştir. Küresel finansal pazarlardaki sıkıntıların devam etmesi halinde Türkiye ekonomisinin borçlarını ödeme konusunda sıkıntıları olabilecek ve bunun sonucunda da Türkiye ekonomisindeki dalgalanmalar artarak devam edebilecektir.

*Kaynak: www.tcmb.gov.tr


E. İBRAHİM
MİLLİ DEĞERLER A.Ş.




akfen
Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent Lojü Büyükdere Cad. Kat: 201
E Blok Kat: 8 D:13
04394 Levent/Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Sicil No: 272379-319861
Ziraat Bankası Şubesi No: 0340051780

2.1.3. Rusya'ya İlişkin Riskler

Rusya gibi gelişen pazarlar genel olarak gelişmiş pazarlara oranla daha büyük risk altındadırlar. Rusya'daki fiziksel altyapı, etkin finansal ve ekonomik faaliyeti kesintiye uğratmaya neden olabilecek şekilde, kötü durumdadır. Rus bankacılık sektöründeki zayıflıklar, pazarın düşüşüne ya da ekonomik olarak yavaşlamasına neden olmaktadır.

Rusya'da kiralanılan arazi üzerinde üst hakkı tesis edilebilmesi için 3 yıl içinde inşaatın tamamlanması gerekmektedir. İnşaatın tamamlanamama veya gecikme riski üst hakkı kurulmasına engel teşkil etmektedir.

Rusya'daki emlak pazarının kamu bilgi ve araştırması genellikle gelişmiş ülkelerdeki emlak pazarının benzer verilerine oranla daha az güvenilir ve anlaşılndır. Bu bilgi eksikliği Rusya'daki emlak pazarının değerini belirlemeyi zorlaştırmaktadır

2.1.4. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetine İlişkin Riskler

KKTC'de yaşanabilecek doğal afetler, turizme yönelik olası terör saldırıları, halen KKTC' ye uygulanan kısıtlamalarda değişiklikler olması ve oluşabilecek bölgesel veya ülke bazında politik riskler ile dünya genelinde finansal sistemi zora düşürebilecek hareketlerin gerçekleşme riski mevcuttur.

2.2. Finansal Riskler

Şirket, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- kredi riski
- likidite riski
- piyasa riski
- operasyonel risk

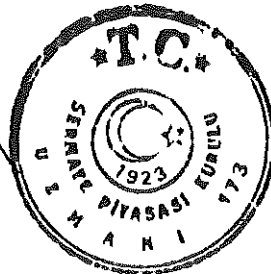
Şirket'in risk yönetimi vizyonu, Şirket'in amaçlarını etkileyecek değişkenlerin ve belirsizliklerin tanımlanması, önlemsel yaklaşım ve en uygun adımların atılması, yatırımcıların risk seçimlerine uygun olarak bu adımların uygulanmasını denetlenmesi şeklinde tanımlanmaktadır.

Kurumsal risk yönetimi faaliyetleri aşağıdaki alanlarda bir bütün halinde grup içinde yürütülmüştür:

- Kurumsal Risk Yönetimi politika ve standartlarının belirlenmesi,
- Risk yönetim kültürünün ve kabiliyetlerinin geliştirilmesi, ortak bir dil haline getirilmesi,
- Gerek işler gerekse yeni yatırımların risk analizlerinin yapılması,
- Risklerin yeni yatırım, şirket, sektör ve grup bazında raporlanması ile üst düzey bir yönetim aracı oluşturulması,
- Risk limitlerinin ve faaliyet planlarının belirlenmesi,
- Faaliyetlerin uygulamaya geçirilmesine destek verilmesi,
- Stratejik süreçlere risk yönetimi açısından destek olunması.

Şirket'in risk yönetim çalışmaları Akfen GYO Yönetim Kurulu'nun gözetimi altında yürütülmektedir.

AKFEN GYO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
yatırım menkul değerler a.ş.
Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
E Blok Kat: 8 Beşiktaş / İstanbul
33394 Levent / İST. Telsiz: 0212 319 07 40
Ticaret Sicil No: 372279-313861
Ziraatçılık V.D: 034 085 7780

Yönetim Kurulu, yatırımcıların risk tercihlerini belirler, risk yönetimi uygulamalarının yerine getirildiğinden emin olur. Kurumsal risk yönetimi konusunda son sorumluluk Akfen GYO Yönetim Kurulu'na aittir.

2.2.1. Kredi Riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın finansal araç sözleşmesindeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve müşterilerden alacaklarından ve yatırım senetlerinden kaynaklanır.

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir ve Grup şirketlerinin coğrafi olarak kredi riski yoğunluğu başlıca Türkiye'dir.

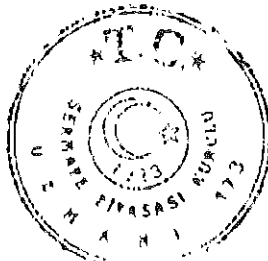
Bu alanlarda faaliyet gösteren şirketlerin belirlenmiş olduğu kredi politikası kapsamında her bir şirketin standart ödemesi, teslimat dönemleri ve koşulları ile ilgili teklif sunulmadan önce her bir yeni müşterinin kredi itibarı bireysel olarak analiz edilmektedir.

Müşteri kredi riskinin gözlemleymesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır.

Şirket, alacak portföyüne yönelik oluşan tahmini gider kayıplarını göstermek amacıyla değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır. Mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar için Şirket karşılık ayırmaktadır.

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın, sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsurunu taşır.

ÖYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Vefa Loft Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat: 8 Kat: 151
34394 Levent/İstanbul
Ticaret Sicil No: 272179-319861
Zirnebulukuyu V.D: 034 005 1780

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar					Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
31 Aralık 2010	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.291.871	4.863.887	--	87.396	1.302.795	--	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	1.291.871	4.863.887	--	87.396	1.302.795	--	
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	48.054	--	--	--	--	
- Değer düşüklüğü (-)	--	-48.054	--	--	--	--	
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

2.2.2. Piyasa Riski

Piyasa riski, faiz oranı, döviz kuru ve hisse fiyatları gibi piyasa fiyatlarındaki değişimi ifade eder. Piyasa fiyatlarındaki değişimler Şirket'in gelirlerini etkilediği için Şirket piyasa riskine maruz kalmaktadır. Piyasa riski yönetiminin amacı; risk unsurlarını kabul edilebilir parametreler dahilinde kontrol altında tutarken, alınan risklerin getirilerini optimize etmektir.

2.2.2.1 Döviz kur riski

Şirket, öncelikle yabancı para birimleri üzerinden olan çeşitli gelir ve gider kalemleri ve bunlardan doğan yabancı para borç, alacak ve finansal borçlar sebebiyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı para birimlerindeki parasal varlık ve yükümlülükler açısından gerekli olduğunda kısa vadeli dengesizlikleri Şirket spot oranlardan yabancı para alım satımı yaparak kur riskine maruz kalmayı kabul edilebilir seviyede tutar.

Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini, asgariye indirmek için Şirket bazen atıl olan nakitlerini yabancı para olarak tutar.

ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



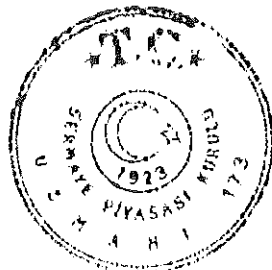
akfen
Menkul Değerler Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Caddesi Büyükdere Çarşısı No:201
E Blok Kat: 9 Kat: 901
34398 Levent/İST. Telf: 0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372293-3/9861
Ziraat Sicil No: 034 006 1780

31 Aralık 2010 tarihi itibariyle, Şirket'in, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Şirket kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

Şirkette döviz kuru riskini ABD Doları, Avro, GBP ve TL nakdi tutarak yönetmeye çalışmaktadır.

Şirket orta ve uzun vadeli kredilerini, elde ettiği proje gelirlerinin para birimi cinsinden gerçekleştirmektedir. Kısa vadeli krediler için ise borçlanmalar havnz/portföy modeli altında dengeli olarak TL, Avro ve ABD Doları olarak gerçekleştirilmektedir.

QYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

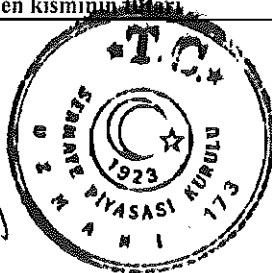


akfen
Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 33
EvrenLER Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat: 5. Kat No: 161
4474 Levent/İST. Tels: 0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 32219-319861
Zincirlikuyu V.D: 034 006 1780

Maruz Kalınan Kur Riski

31 Aralık 2010	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu	(Fonksiyonel para birimi)				
1 Ticari alacaklar	4.826.356	--	2.355.354	--	--
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	62.174	155	30.224	--	--
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
3 Diğer	1.158	215	401	--	--
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	4.889.688	370	2.385.979	--	--
5 Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a Parasal finansal varlıklar	5.771	--	--	2.416	--
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7 Diğer	--	--	--	--	--
8 Duran varlıklar (5+6+7)	5.771	--	--	2.416	--
9 Toplam varlıklar (4+8)	4.895.459	370	2.385.979	2.416	--
10 Ticari borçlar	102.455	--	50	--	--
11 Finansal yükümlülükler	43.446.915	--	21.202.925	--	--
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	3.176.994	--	1.550.434	--	--
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	46.726.364	--	22.803.359	--	--
14 Ticari borçlar	--	--	--	--	--
15 Finansal yükümlülükler	153.182.525	--	74.756.003	--	--
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	1.345.637	724.959	103.363	--	--
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	154.528.162	724.959	74.859.366	--	--
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	201.254.526	724.959	97.662.725	--	--
19 Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--
19a Aktif karakterli bilanço dışı döviz einsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
19b Pasif karakterli bilanço dışı döviz einsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
20 Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	-196.359.067	--	95.276.746	2.416	--
21 Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-196.360.225	-724.804	95.277.147	2.416	--
22 Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--
23 Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--
24 Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--

ÖYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
yatırım menkul değerler a.ş.
Levent, Levent Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat:5 Kat:5
34394 Levent/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372280/319861
Zincirlikuyu V.Dr 034 006 1780

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

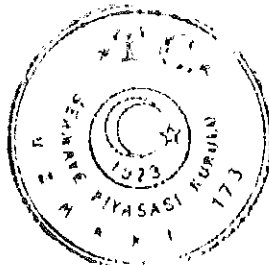
31 Aralık 2010	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar (*)	
	Yabancı paranın	Yabancı paranın	Yabancı paranın	Yabancı paranın
	değer kazanması	değer kaybetmesi	değer kazanması	değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-113.326	113.326	-113.326	113.326
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	-113.326	113.326	-113.326	113.326
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	-19.473.603	28.576.273	-19.473.603	28.576.273
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etkisi (4+5)	-19.473.603	19.473.603	-19.473.603	19.473.603
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-577	577	-577	577
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9-Diğer net etkisi (7+8)	-577	577	-577	577
TOPLAM (3+6+9)	-19.587.506	19.587.506	-19.587.506	19.587.506

2.2.2.2 Faiz oranı riski

Şirket'in faaliyetleri, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla banka borçlanmalarının %93'ünün değişken faizli kredilerden oluşmasına bağlı olarak, faiz oranlarındaki dalgalanma riskine maruzdur.

Şirket ayrıca değişken faizli kredileri, çeşitli değişken oran göstergelerinin tekrar fiyatlandırılması sonucu oluşan farklılıklar, için riske maruz kalmaktadır. Risk yönetiminin amacı piyasa faiz oranlarını Şirket'in işletme politikaları ile uyumlu tutarak net faiz gelirlerini optimize etmektir.

FOYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
güvenli yatırım ortaklığı a.ş. 35
Levent / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye / 801201
E Blok Kat: 9 Daire: 151
34398 Arnavutköy / İstanbul / Türkiye / 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279/319861
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye / 034 006 1780

Faiz Pozisyonu Tablosu ve İlgili Duyarlılık Analizi

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	--	--	--
Finansal yükümlülükler	15,562,548	16,247,843	17,652,427
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	--	--	--
Finansal yükümlülükler	196,629,439	179,028,867	153,499,084

Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlık veya yükümlülüğü ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı türev finansal araçları (faiz swap işlemleri) bulunmamaktadır. Bu nedenle faiz oranındaki değişimlerin rapor tarihindeki kar / zarara etkisi yoktur.

Ayrıca, Şirket'in satılmaya hazır sabit faizli finansal varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu nedenle faiz oranındaki değişimlerin rapor tarihindeki özsermaye kalemlerine direkt etkisi yoktur.

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, faiz oranlarının 100 baz puan değişmesi ve diğer tüm değişkenlerin; özellikle kurların aynı kalması varsayımı altında, değişken faizli kalemlerden kaynaklanan özsermayeye ve vergi öncesi dönem karındaki etkisi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Kar veya (zarar)		Özsermaye ^(*)	
	100 baz puan artış	100 baz puan azalış	100 baz puan artış	100 baz puan azalış
31 Aralık 2010				
Değişken faizli kalemler	-551.644	551.644	-551.644	-551.644
31 Aralık 2009				
Değişken faizli kalemler	-633.222	581.639	-633.222	-633.222
31 Aralık 2008				
Değişken faizli kalemler	-260.620	259.135	-260.620	259.135

2.2.3. Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in yükümlülüklerini vadeleri geldiğinde yerine getirememesi riskidir. Şirket'in likide yönetimi yaklaşımı mümkün olduğunca, normal ve sıkıntılı durumlarda yükümlülüklerini vadesi geldiğinde ödeyebilmek amacıyla kabul edilemez zararlara uğramadan veya Şirket'in itibarını zarara uğratmadan, yeterli derecede likit bulundurmaktır.

Genellikle Şirket'in diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri, talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal

ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



okfeq
Özellik Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 36
Levent LoR Büyükdere Çarşısı No:201
C Blok Kat: 8 Daire: 81
34394 Levent/İST. Tel: (0212) 319 97 40
Ticaret Sicil No: 373279-3/0861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 176n

yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

Şirket, güncel ve olası ihtiyaçlarını fonlayabilme riskini yeterli sayıda kredi alınabilecek kuruluşun mevcudiyetiyle azaltmaktadır. Şirket likidite riskini minimize etmek amacıyla yeterli derecede nakit ve uygun kredi limiti tutmaktadır.

Aşağıdaki tablo, bilanço tarihi itibarıyla sözleşmenin vade tarihine kadar olan geri kalan dönemini baz alarak, Şirket'in finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit akımlarıdır:

31 Aralık 2010:						
Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	212.191.987	262.099.260	9.675.551	44.380.179	144.493.973	63.549.557
Ticari borçlar	854.847	854.847	854.847	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	15.368.158	15.368.158	14.022.893	--	1.345.265	--

Şirket'in 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

2.2.4. Operasyonel Risk

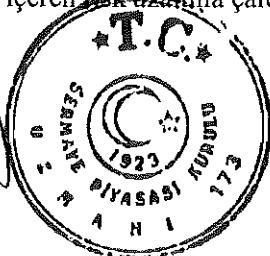
Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan direk veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır.

Şirket'in amacı bir yandan finansal zararlardan ve Şirket'in itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel Şirket standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- işlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- işlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler acil durum planlarının oluşturulması
- eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi, etik ve iş hayatı standartları
- etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



aktfen
gözetim ve denetim ortaklığı a.ş. 37
Nispetiye Loj. Büyükdere Caddesi No:201
Etiler Kat:11/11/11
34394 Levent/İST. Tel: (0212) 319 97 40
Ticaret Sicil No: 332279-319861
Ziraatçılık Y.D: 334 006 1760

Sermaye yönetimi

Yönetim Kurulu'nun politikası yatırımcı, kredi veren ve piyasa güveni açısından güçlü sermaye yapısı sağlamak ve işletmenin gelecekteki büyümesini desteklemek, ve sermaye maliyetini düşürmek için en uygun sermaye yapısını sağlamaktır.

Sermaye yapısını sağlamak ya da düzenlemek için, Şirket yönetimi hisse sahiplerine ödenen temettü tutarlarını değiştirebilir, hisseleri hisse sahiplerine iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ya da borcu azaltmak için varlık satabilir.

2.3. İhraç Edilen Paylara İlişkin Riskler:

Pay sahipleri temel olarak iki tür gelir elde ederler:

1. Kar payı (Temettü) geliri: Şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karın nakden veya temettütün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir.

2. Sermaye kazancı: Zaman içinde hisse senedinin değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir.

2.3.1. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

Seri:IV, No:27 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ'in 5. Maddesi uyarınca yatırım ortaklıklarının dağıtılabilir kar tutarının hesaplanmasında gerçekleşmemiş sermaye kazançlarını portföylerinde yer alan menkul kıymetlerin ve gayrimenkullerin değer azalışlarını da dikkate alacak şekilde net bazda hesaplamaları gerekmektedir.

Bu kapsamda, Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ'e göre halka açık yatırım ortaklıklarının birinci temettü tutarı, hesap dönemi kârından gerçekleşmemiş sermaye kazançlarının indirilmesi ve portföylerinde yer alan gayrimenkullerin değer azalışlarının ilave edilmesinden sonra, kanunlara göre ayrılması gereken yedek akçeler ile vergi, fon ve mali ödemeler ve varsa geçmiş yıl zararları düşüldükten sonra kalan dağıtılabilir kârın SPK'ca belirlenen oranından az olamaz.

SPK 27.01.2010 tarihli ilke kararında payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıkların 2009 yılı karları için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar vermiştir. Yatırımcılar temettü dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

2.3.2. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

Payların halka arzından sonrası İMKB'de oluşacak fiyat nihai halka arz fiyatından farklılık gösterebilir. Ayrıca paylar ihraç edildikten sonra, ekonomideki ve/veya Şirket'in mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak, payların fiyatı piyasada belirlenecektir.

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasa koşullarının kötüleşmesi durumunda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, şirketin kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, şirketin tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Ortaklığın tasfiyesi halinde diğer tüm alacaklıların gerekli ödemeler yapıldıktan sonra ancak pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



AKFEN
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Ofisi No:201
E Blok Kat:5 Kat: 151
34394 Levent/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 37227/319861
Ziraatçıkuyu V.D: 034 005 1780

3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Tanıtıcı Bilgiler

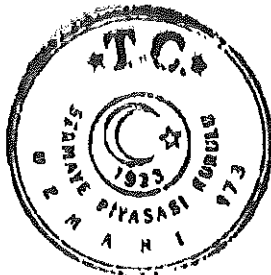
Ticaret Unvanı	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Merkez Adresi	: Levent Loft, Büyükdere Cad.No:201 C Blok Kat:8 Daire:151 34394 Levent-İSTANBUL
Fiili Yönetim Adresi	: Levent Loft, Büyükdere Cad.No:201 C Blok Kat:8 Daire:151 34394 Levent-İSTANBUL
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili	: İstanbul
Memurluğu	
Ticaret Sicil Numarası	: 372279
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 25.06.1997
Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi	: Süresiz
Tabii Olduğu Yasal Mevzuat	: Türkiye’de mer’ i yasal mevzuat
Esas Sözleşmeye Göre Amaç ve Faaliyet Konusu	: Akfen GYO’nun ana faaliyet konusu, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek gibi SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (Seri VI, No: 11) 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında işgal etmektedir.
Telefon ve Faks Numaraları	: Telefon:0212 371 87 00 Faks: 0212 279 62 62
İnternet Adresi	: www.akfengyo.com.tr
Bilinen Ortak Sayısı	: 3 tüzel 6 gerçek kişi olmak üzere toplam 9 ortaktır.
Lider Sermayedar	: Akfen Holding A.Ş.

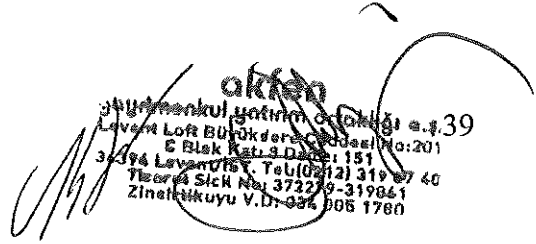
3.2. Ortaklığın Tarihiçesi ve Gelişimi

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Akfen GYO), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (“Aksel”)’nin ünvan değişikliğine gitmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksel, ilk olarak 25 Haziran 1997 tarihinde Hamdi Akın ve Yüksel İnşaat A.Ş. ortaklığında yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacı ile kurulmuş ve ardından Yüksel İnşaat A.Ş.’nin hisseleri Akfen Holding tarafından 2006 yılında satın alınmış ve şirket, Akfen Holding’in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Aksel’in yeniden yapılandırılması yönetim kurulunun 25 Nisan 2006 tarihli kararını müteakip SPK’nın 14 Temmuz 2006 tarihinde başvuruya onay vermesi ile sonuçlandırılmış ve bu kapsamda yapılan ünvan ve esas sözleşme değişikliği 31 Ağustos 2006 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayımlanmıştır. Kayıtlı sermaye sisteminde yer alan Akfen GYO’nun halihazırdaki 138.000.000 TL olan ödeymiş sermayesi 23.09.2010 tarih ve 28/840 sayılı Kurul Kararı çerçevesinde SPK kaydına alınmıştır.

Kayıtlı sermaye sisteminde yer alan Akfen GYO’nun halihazırdaki 138.000.000 TL olan sermayesinin 184.000.000 TL’ye çıkarılmasına dair 24.01.2011. tarih ve 2011/3 sayılı YKK alınmış olup, artan sermayenin kayda alınması için SPK’ya başvuru yapılmıştır.


AKFEN GYO
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

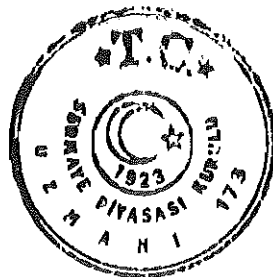


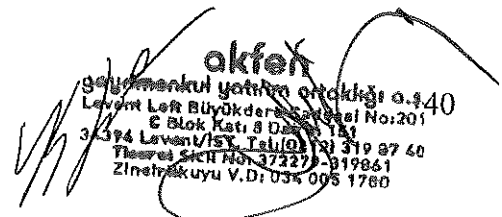

Akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.39
Levent Loft Büyükdere Cad.No:201
C Blok Kat:8 Daire:151
34394 Levent/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Zincirlikuyu V.D. 06 066 1780

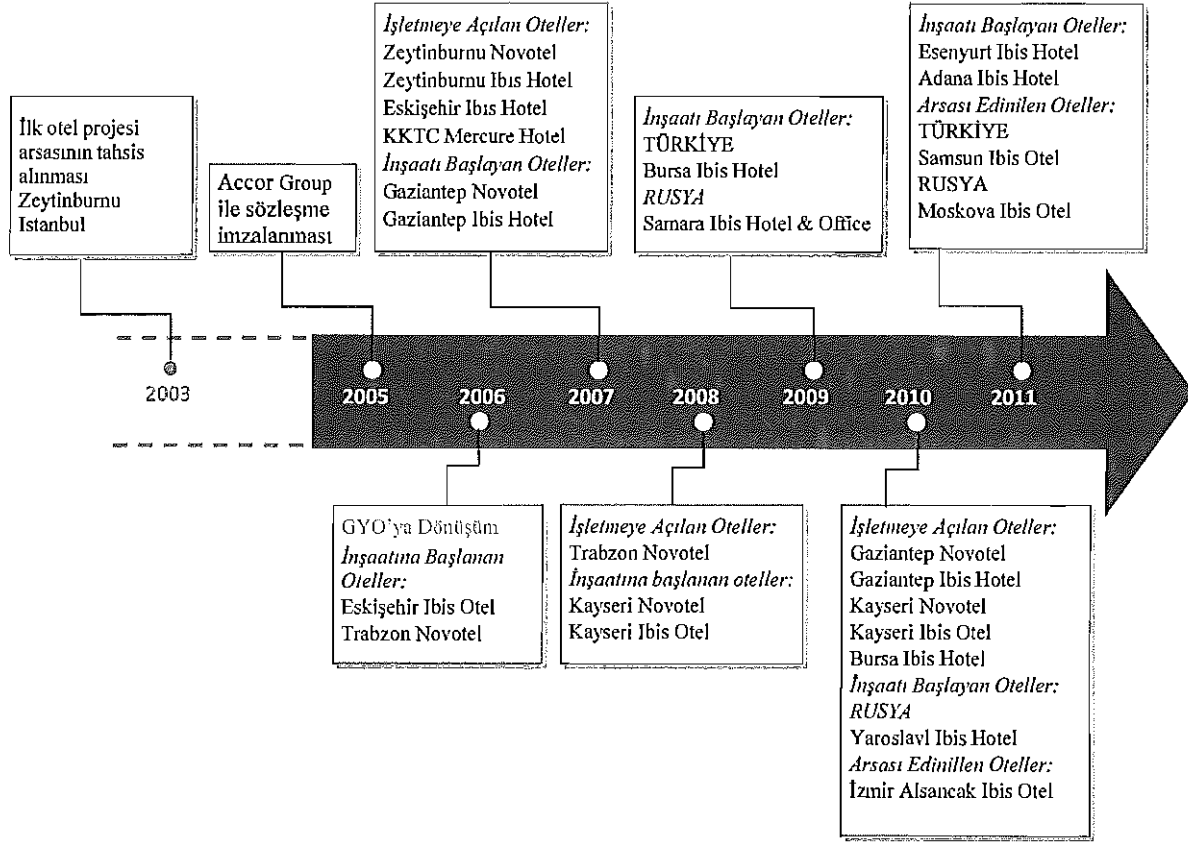
Kilometre Taşları:

- 2005 - Akfen Holding ve Accor S.A ile mutabakat zaptı imzalandı. Daha sonra yapılan tadillerle Akfen GYO ve Tamaris Turizm A.Ş. mutabakat zaptınınu tarafı olmuştur.
- 2006 - SPK onayını müteakip Aksel Turizm Yatırımları A.Ş. Akfen GYO A.Ş.'ye dönüştü.
- 2007 - 208 odalı Novotel İstanbul ve 228 odalı Ibis Otel İstanbul Zeytinburnu'nda faaliyete geçti.
- 108 odalı Ibis Otel Eskişehir faaliyete geçti.
- Levent Loft inşaatı tamamlandı.
- 2008 - 299 odalı Girne Mercure Otel KKTC'de faaliyete geçti.
- 200 odalı Novotel Trabzon faaliyete geçti.
- Gaziantep ve Kayseri'de Novotel ve Ibis Otel inşaatları başladı.
- 2009 - Bursa'da da Ibis Otel inşaatı başladı.
- Rusya'da Samara Ibis Otel ve ofis binası inşaatı başladı.
- 2010 - 92 odalı Novotel Gaziantep ve 177 odalı Ibis Otel Gaziantep faaliyete geçti.
- 96 odalı Novotel Kayseri ve 160 odalı Ibis Otel Kayseri faaliyete geçti.
- Rusya'da Yaroslavl Ibis Otel inşaatı başladı.
- 200 odalı Bursa Ibis Otel faaliyete geçti.
- 140 oda 280 yatak kapasiteli İzmir Alsancak Ibis Otel arsasının 49 yıllığına kiralanması hakkında ihale kazanıldı ve projeleri tamamlandı.
- Adana Ibis otel arsası satın alındı.
- %50'sine sahip olunan Esenyurt Ibis otel arsası nın kalan %50'si satın alındı.
- Şirket Sermayesi 72.147.000 TL'den önce 100.000.000 TL'ye daha sonra 138.000.000 TL'ye artırılmıştır.
- 25 Ağustos 2010 tarihinde SPK'ya halka arz başvurusu yapıldı.
- 2011 - 165 odalı Adana Ibis Otel ve 156 odalı Esenyurt Ibis Otel'in inşaatları başladı.
-
- 475 odalı Moskova Ibis Otel arsasının mülkiyet hakkının edinilmesine ilişkin hisse alım sözleşmesi imzalandı.


AKFEN YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




akfen
944 menkul yatırım ortaklığı a.Ş.40
Levent Loft Büyükdere Kat:201
E Blok Kat: 8 Daire 151
34394 Levent/İST. Teli:0212 319 87 60
Ticaret Sicil No: 272279-019861
Zincirlikuyu V.D: 036 006 1780



3.3. Esas Sözleşmeye İlişkin Bilgiler

EK 1'de tam metni verilen esas sözleşmeye ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmektedir.

3.3.1. Şirketin Amacı, Faaliyet Konusu, Kapsamı, Yasakları ve Yatırımı Sınırlamaları

Şirket Esas Sözleşmesinin 5. Ve 6. Maddelerinde Şirketin Amacı, Faaliyet Konusu, Kapsamı, Yasakları ve Yatırım Sınırlamaları ile ilgili olarak aşağıdaki düzenlemeler mevcuttur;

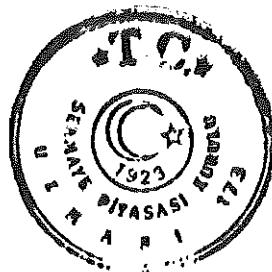
Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun GYO' na ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren halka açık anonim ortaklıktır. Şirket'in faaliyet esasları, kapsamı, yasakları, portföy yatırım politikaları, çeşitlendirilmeleri ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Bu çerçevede, Şirket ekli Esas Sözleşme' nin 6 numaralı. maddesinde yer aldığı üzere faaliyetlerini yürütür.

3.3.2. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesinin 8. Maddesinde Sermaye ve Hisse Senetleri ile ilgili olarak aşağıdaki düzenlemeler mevcuttur;

ÖYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Çarşısı Kat:201
E Blok Kat:3 Daire:301
34394 Levent/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 332279/3 19861
Zincirlikuyu V.D: 094 00 1780

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (HALKA ARZ ÖNCESİ)

	A	B	C	D	TOPLAM	%
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	1,000	103,271,884		1,000	103,273,884	74.84%
HAMDİ AKIN		33,990,839	999		33,991,838	24.63%
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV		345,380			345,380	0.25%
MUSTAFA CEYHAN		345,380			345,380	0.25%
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		43,512	1		43,513	0.03%
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.		2			2	0.00%
MEHMET SEMİH ÇİÇEK		1			1	0.00%
MUSTAFA DURSUN AKIN		1			1	0.00%
AHMET SEYFİ USLUOĞLU		1			1	0.00%

1,000 137,997,000 1,000 1,000 138,000,000 100.00%

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (HALKA ARZ SONRASI, EK SATIŞ HARİÇ)

	A	B	C	D	TOPLAM	%
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	1,000	95,154,384		1,000	95,156,384	51.72%
HAMDİ AKIN		33,990,839	999		33,991,838	18.47%
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV		345,380			345,380	0.19%
MUSTAFA CEYHAN		345,380			345,380	0.19%
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		43,512	1		43,513	0.02%
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.		2			2	0.00%
MEHMET SEMİH ÇİÇEK		1			1	0.00%
MUSTAFA DURSUN AKIN		1			1	0.00%
AHMET SEYFİ USLUOĞLU		1			1	0.00%
HALKA AÇIK KISIM		54,117,500			54,117,500	29.41%

1,000 183,997,000 1,000 1,000 184,000,000 100.00%

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(HALKA ARZ SONRASI, EK SATIŞ DAHİL)

	A	B	C	D	TOPLAM	%
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	1,000	87,036,759		1,000	87,038,759	47.30%
HAMDİ AKIN		33,990,839	999		33,991,838	18.47%
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV		345,380			345,380	0.19%
MUSTAFA CEYHAN		345,380			345,380	0.19%
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		43,512	1		43,513	0.02%
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.		2			2	0.00%
MEHMET SEMİH ÇİÇEK		1			1	0.00%
MUSTAFA DURSUN AKIN		1			1	0.00%
AHMET SEYFİ USLUOĞLU		1			1	0.00%
HALKA AÇIK KISIM		62,235,125			62,235,125	33.82%

1,000 183,997,000 1,000 1,000 184,000,000 100.00%

Şirket Esas Sözleşmesinin 14. Maddesinde Yönetim Kurulu ve Görev Süresi ile ilgili olarak aşağıdaki düzenlemeler mevcuttur;

Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin en az 1/3'ü ile;

- ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklar,
- ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- danışmanlık hizmeti alınan şirket,
- işletmeciler şirketler,
- ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar ile yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortakların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler,

ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Kat: 201
E Blok Kat: 3 Daire: 151
334394 Levent/İST. Telsiz: 0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372276/319861
Zincirlikuyu V.D: 034 045 1700

—ortaklığın iştirakleri

arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmamış olmalı ve eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunmamalıdır. 1/3'ün hesaplanmasında kısırlatılı sayı ortaya çıktığı takdirde en yakın tam sayı esas alınır.

A, C ve D grubu paylarını yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin; 2 adedi A Grubu, 2 adedi C Grubu ve 2 adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Şirket Esas Sözleşmesinin 9. Maddesinde İmtiyazlı Menkul Kıymetler ile ilgili olarak aşağıdaki düzenlemeler mevcuttur;

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

3.3.3. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesinin 8. Maddesinde Sermaye ve Hisse Senetleri ile ilgili olarak aşağıdaki düzenlemeler mevcuttur;

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1.-TL değerinde olmak üzere; A grubu nama yazılı 1.000 adet pay karşılığı 1.000 TL'ndan; B grubu hamiline yazılı 137.997.000 adet pay karşılığı 137.997.000 TL'ndan, C grubu nama yazılı 1.000 adet pay karşılığı 1.000 TL'ndan ve D grubu nama yazılı 1.000 adet pay karşılığı 1.000 TL'ndan oluşmaktadır. Hamiline yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

3.3.4. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesinin 8. Maddesinde Sermaye ve Hisse Senetleri ile ilgili olarak aşağıdaki düzenlemeler mevcuttur;

Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

Sermaye artırımlarında, A Grubu pay karşılığında A Grubu pay, B Grubu pay karşılığında B Grubu pay, C Grubu pay karşılığında C Grubu pay, D Grubu pay karşılığında D Grubu pay çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Yönetim Kurulu nominal değer in fiistünde pay ve pay/hisse çıkarına, pay sahiplerinin yeni pay almak haklarının sınırlandırılması konularında karar almaya da yetkilidir.

3.3.5. Olağan ve olağanüstü genel kurulun toplantıya çağırılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesinin 26. Maddesinde Genel Kurul Toplantıları ile ilgili olarak aşağıdaki düzenlemeler mevcuttur;

Genel Kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır.

ÖYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
akfen menkul yatırım ortaklığı a.ş. 43
Levent Loft Büyükdere Çarşısı No:201
C Blok Kat: 8 D:51
34396 Levent/İstanbul T:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372299-319841
Zincirlikuyu V.D: 036 005 1780

3.3.8. Yönetim ve denetim kurullarına ilişkin hükümlerin özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin 14. Maddesinde Yönetim Kurulu ve Görev Süresi ile ilgili olarak aşağıdaki düzenlemeler mevcuttur;

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 9 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

A, C ve D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi A Grubu, 2 adedi C Grubu ve 2 adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Şirket Esas Sözleşmesinin 15. Maddesinde Yönetim Kuruluna seçilme şartları ile ilgili olarak aşağıdaki düzenlemeler mevcuttur;

Yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları ve çoğunluğunun T.C. vatandaşı olmaları gerekir.

Şirket Esas Sözleşmesinin 22. Maddesinde Denetçiler ve Görev Süresi ile ilgili olarak aşağıdaki düzenlemeler mevcuttur;

Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz olması zorunludur.

Genel kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan üç yıl süre için görev yapmak üzere 2 denetçi seçer.

Denetçilerin Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi Şirket'in memuru da olamazlar.

Denetçiler, Türk Ticaret Kanunu'nun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.

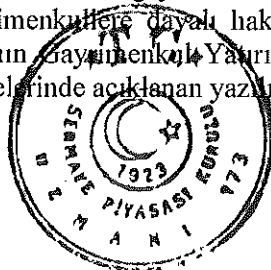
3.4. Faaliyet Hakkında Bilgiler

3.4.1. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ortaklık faaliyetleri hakkında bilgi:

Akfen GYO'nun ana faaliyet konusu,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun GYO' na ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla istigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri VI, No: I1) 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında istigal etmektedir.

ÖYAK KATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Avni Lott Büyükaçık Caddesi No:201
C Blok Kat:8
4594 Levant/İzmir
Ticaret Sicil No: 27279-319861
Zincirlikuyu V.Dİ 031 005 1780

Akfen GYO'nun ana ortağı Akfen Holding, uluslararası zincir otel işletmecilerinden biri olan Accor S.A. ile 18.04.2005 tarihinde bir mutabakat zaptı imzalamıştır. Bu mutabakat zaptı ile Akfen Holding ve Accor S.A. Türkiye'de öncelikle Ibis ve Novotel markaları altında otel projeleri geliştirmek için işbirliği yaparak güçlerini birleştirmiştir. Daha sonra yapılan tadiller ile Akfen GYO ve Accor S.A.'nın Türkiye'de kurulu iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş.'de söz konusu mutabakat zaptının tarafı haline gelmiştir. Anılan mutabakat zaptında yer alan yatırım programına göre 1 Ocak 2005'ten başlayarak mutabakat zaptının süresi boyunca her beş yıllık otel geliştirme programı uyarınca üzerinde mutabık kalınacak sayıda otel geliştirilip Accor S.A.'ya Akfen GYO tarafından kiraya verilecektir.

12 Nisan 2010 tarihinde imzalanan Mutabakat Zaptı'na ait değişiklikle yer alan Yatırım Programı'na göre 1 Ocak 2011'den itibaren 31 Aralık 2015'in sonuna kadar yapı kullanma izin belgesi ve İşletme Ruhsatı alınmış en az 8 otel ACCOR S.A.'ya Şirket tarafından kiraya verilecektir. Taraflarca ortak mutabakata varılması durumunda, beş yıllık Yatırım Programı'nın ilk senesinde gerçekleşmek şartıyla, asgari otel sayısı 6'ya düşürülebilecektir. Taraflar bir dahaki Yatırım Programı'nı en geç 30 Haziran 2015 tarihinde uygulamaya koymayı planlamaktadırlar. Ayrıca; söz konusu mutabakat zaptı ve çerçeve anlaşmaya göre Accor, Türkiye'de Sofitel, Novotel, Mercure, Ibis, Coralia, Etap Hotel, Suitehotel, Formule-1 ve Thalassa markaları ve bunların yerini alacak markalar veya altında işletilecek otel projeleri için öncelikle Akfen GYO'ya teklife bulunacak ve 2 ay zarfında bu teklif reddedilmediği müddetçe söz konusu projeyi Akfen GYO harici bir yatırımcı ile gerçekleştirmeyecektir. Aynı şekilde Akfen tarafı da Türkiye'de gerçekleştirileceği otel projelerini öncelikle Accor tarafına teklif edecektir. Anılan mutabakat zaptı tadili hükümlerine göre 31.12.2015 tarihine kadar Accor markaları altında işletilecek ve Accor ile Akfen GYO arasında sağlanan yazılı mutabakata göre belirlenen sayıda otelin faaliyete geçmemesi halinde söz konusu mutabakat zaptı sona erdirilebilecek veya anılan mutabakat zaptı ve çerçeve sözleşmede tanınmış bulunan münhasırlığa ilişkin hükümler sona erdirilebilecektir.

ACCOR Grubu SOFİTEL, NOVOTEL, MERCURE, IBIS, CORALIA, ETAP HOTEL, SUITEHOTEL, FORMULE1, CORALIA ve THALASSA markalarıyla dünyanın 90 ülkesinde faaliyet gösteren ve bunları seyahat acentesi vb. tamamlayıcı hizmetlerle destekleyen dünyanın 3. büyük zincir otel operatörüdür.

(Kaynak 06.01.2010 tarihinde Accor'un yaptığı Basın Açıklaması)

Akfen GYO ve ACCOR S.A. Novotel ve Ibis Otel markaları altında Accor S.A. iştiraki Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilecek otellerin geliştirme programı ve diğer bazı konular hakkında çerçeve sözleşmede 12 Nisan 2010 tarihinde yapılan tadile göre:

1. Dört tanesi 2013 sonuna kadar olmak üzere 2015 sonuna kadar en az sekiz otel tamamlanacak ve Accor'a yapı kullanma izin belgesi ve işletme ruhsatı ile birlikte teslim edilmiş olacaktır. Bunlardan 3'ü İstanbul'da (bir tanesi Esenyurt), 1'i İzmir'de, 1'i Ankara'da, 1'i Adana'da kalan 2'si ise üzerinde Accor SA ile daha sonra mutabakat sağlanacak lokasyonlarda olacaktır.

Bu lokasyonlardan İstanbul Esenyurt, Adana ve İzmir arsa edinimleri gerçekleşmiş, Accor ile kira kontratları imzalanmıştır. Esenyurt ve Adana inşaat ruhsatı alınarak inşaatına başlanmış, İzmir Ibis Otel projesinin ise inşaat ruhsatı edinimine yönelik çalışmalar devam etmektedir.

2. 1 Ocak 2010'dan geçerli olmak üzere;
 - Kayseri Ibis, Gaziantep Ibis, Bursa Ibis ve 1 Ocak 2010 tarihinden sonra açılacak tüm Ibis Oteller'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.

BYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
yatırım ortaklığı a.ş. 46
Sistem, Loft B1 Blok Kat: 8 Kat No: 201
C Blok Kat: 8 Kat No: 151
Levent/İstanbul Tel: 0212 319 67 46
Faks: 0212 319 67 46
Ticaret Sicil No: 2779-319861
Mersis No: 034 805 1780

- Kayseri Novotel, Gaziantep Novotel ve 1 Ocak 2010 tarihinden sonra açılacak tüm Novoteller’de cironun %22’si veya AGOP’un %70’inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO’ya kira geliri olarak ödenecektir.

1 Ocak 2011’den geçerli olmak üzere;

- Zeytinburnu Ibis ve Eskişehir Ibis Oteller’de cironun %25’i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)’un %65’inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO’ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Zeytinburnu Novotel ve Trabzon Novotel’de cironun %22’si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)’un %65’inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO’ya kira geliri olarak ödenecektir.

Yukarıdaki açıklamalarınız tahtında AGOP şu formüle göre hesaplanacaktır: AGOP= GOP (Gross Operating Profit – Brüt Faaliyet karı) - Cironun %4’ü Accor ücreti - Cironun %4’ü FF&E (Mobilya ve demirbaş) Rezervi.

3. Akfen GYO, biri İstanbul’da olmak üzere toplamda 4 oteli en geç 31.12.2013 tarihinde tamamlayamaması durumunda 1.1.2014 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Gaziantep İbis ve Novotel, Kayseri Ibis ve Novotel ve Bursa İbis otelleri için yıllık kira gelirleri AGOP’un %65’i olarak belirlenecektir.
4. Accor S.A. ile imzalanan 12.04.2010 tarihli sözleşmeye göre, 31.12.2011 tarihine kadar Akfen GYO tarafından Moskova’da bir Ibis projesinin inşaatına başlayıp Accor ile otel kira sözleşmesi imzalanmaz ise 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren Zeytinburnu, Eskişehir ve Trabzon otelleri kira hesabı AGOP’un %60’ı olarak uygulanacaktır.

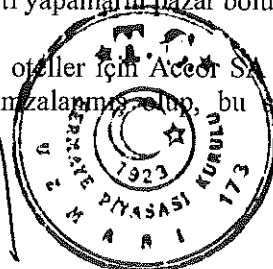
Üzerinde 475 odalı bir Ibis Otel projesi gerçekleştirmek üzere Moskova şehir merkezinde bir arsanın hak sahibi olan şirketin hisse alım sözleşmesi 4 Şubat 2011 tarihinde imzalanmıştır.

5. Tüm otel kira sözleşmelerinde kira süresi 25+10 yıl olacak, ancak kira süresinin 13’üncü yılının sonuna kadar bildirimde bulunmak şartıyla, kira süresinin 15’inci yılında Tamaris Turizm A.Ş.’nin sözleşmeyi erken feshetme hakkı bulunmaktadır. Tamaris Turizm A.Ş. kira döneminin 15’inci yılında bu hakkını kullanmaz ise kira süresi 25’inci yılda bitecektir. Ayrıca 25’inci yılın sonunda Tamaris Turizm A.Ş.’nin kira süresini 10 yıl daha uzatma opsiyonu bulunmaktadır.
6. Bu kira süreleri Zeytinburnu, Eskişehir ve Trabzon otelleri için 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren, diğer tüm otellerde ise 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli olacaktır. Esenyurt, Adana ve İzmir otelleri için otelin açılış tarihini izleyen 1 Ocak tarihinden itibaren geçerli olacaktır.
7. Bir sonraki 5 yılın yatırım programı hakkında 30 Haziran 2015 tarihine kadar taraflar arasında bir mutabakat sağlanamaz ise, her iki taraf da sözleşmeyi veya sadece çerçeve sözleşmede yer alan münhasırlığa ilişkin hükümleri feshetme hakkına sahip olacaklardır. Ancak o tarih itibarıyla imzalanmış olan otel kira sözleşmeleri geçerliliğini koruyacaktır.

Akfen GYO, kendisini Türkiye, Rusya ile diğer BDT ülkelerinde standartlaştırılmış konaklama tesislerinin bulunmamasını avantaja dönüştürecek şekilde stratejik olarak konumlandırılmış olup, bu bölgede giderek büyüyen iş seyahati yapanların pazar bölümünü hedeflemektedir.

Aşağıda tabloda yer alan tüm aktif oteller için Accor S.A. ve Türkiye’deki temsilcisi Tamaris Turizm A.Ş. ile ayrı kira sözleşmeleri imzalanmış olup, bu sözleşmeler yürürlüktedir. Akfen GYO ve

ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Akfen Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 47
Levent 100.000.000 TL Yatırım Fonu No:201
100.000.000 TL Yatırım Fonu No:15
Levent 100.000.000 TL Yatırım Fonu No:15
Ticaret Sicil No: 332279-319661
Ziraat Kuyusu V.D: 034 008 1780

Rusya ve BDT ülkeleri de ACCOR ile stratejik ortaklığa dahildir.

Akfen GYO'nun Rusya'daki Portföyü

No	Şehir	Proje Tipi	Durum	Yatırım Tamamlanma (%) 28.02.2011 itibariyle	Faaliyete Başlama Tarihi
1	Samara *	Ibis Otel	İnşaat Halinde	97	2011
2	Samara *	Ofis	İnşaat Halinde	92	2011
3	Yaroslavl *	Ibis Otel	İnşaat Halinde	90	2011
4	Kaliningrad *	Ibis Otel	Proje ve inşaat ruhsatı çalışmaları devam etmektedir.	16	2012
5	Moskova	Ibis Otel	Araziye sahip şirketin devir süreci devam etmektedir.	0	2014

*Akfen GYO bu projelerin %50 ortağıdır.

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.

Kuruluş ve Mevcut Durum

Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.'nin ana faaliyet konusu, gayrimenkul yatırımı yapmak, geliştirmek, işletmek, işletmektir. 20 Ağustos 1999 tarihinde T-T Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ünvanıyla kurulmuştur ve nevi değişikliği yaparak limited şirketten anonim şirkete çevrilmiş söz konusu ana sözleşme değişikliği 31 Temmuz 2002 tarihli ve 5603 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 225'inci ve 226'ncı sayfalarında yayınlanmış ve söz konusu değişiklik sonucu şirket ünvanı T-T Turizm İnşaat Tarım Besicilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değişmiştir. Akfen GT, KKTC Şirketler Mukayyitliğince YŞ00148 Kayıt no'su ile, Fasil 113, Limited Şirketler Yasasının 346. Maddesi altında bir yabancı şirket olarak 02.09.2002 tarihinde tescilli yapılarak onaylanmıştır. Şirketin ünvanı 22 Eylül 2006 itibariyle Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Akfen GT' nin Akfen Holding A.Ş. ve Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.'ye ait hisselerinin %99,9'u 21 Şubat 2007 tarihinde Akfen GYO' ya devrolmuştur. Akfen GYO' nun % 99,9 oranında ortak olduğu Akfen GT mevcut durumda, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde yerleşik 5 yıldızlı otelden kira geliri elde etmekte ve Rusya'da otel ile ofis projeleri geliştirmektedir.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde yer alan 5 yıldızlı Girne Mercure Otel, 2007 yılından bu yana hizmet vermektedir.

30 Temmuz 2009 tarihinde, Akfen GT ve Gürcistan-Özerk Acara Cumhuriyeti Batum Belediyesi ile 49 yıllığına bir otel inşa ettirmek suretiyle kira geliri elde etmek için arazi kiralama anlaşması yapılmıştır. Yıllık kira bedeli 15,000 Gürcistan Lari'sidir. Yıllık kira tutarı iki taksit halinde Haziran ve Aralık aylarında ödenmektedir.

Akfen İnşaat ile KKTC Tarım ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı arasında 30.12.2010 tarihinde imzalanan sözleşme uyarınca; KKTC, Bafra ili, P/H XVI 1'de bulunan 23/2/1/1 + 23/4 nolu parselde yer alan 167.830 m2 büyüklüğündeki turizm imarlı arazi 49 yıllık süre ile Akfen İnşaat'ın kullanımına tahsis edilmiştir. Akfen İnşaat'ın 10.02.2011 tarih ve 2011/03 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile yukarıda bahsi geçen sözleşmenin Akfen Ticaret'e devredilmesine karar verilmiş olup, 23.2.2011 tarihli KKTC Bakanlar Kurulu kararı ile devir onaylanmıştır.

AKFEN GYO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 49
Levent Loft Büyükdere Sokak No:201
E Blok Kat:3 Daire:151
3.394 Levent/İST. Tel:(0212) 319 67 48
Ticaret Sicil No: 372279/319861
Zincirlikuyu V.D: 036 005 1780

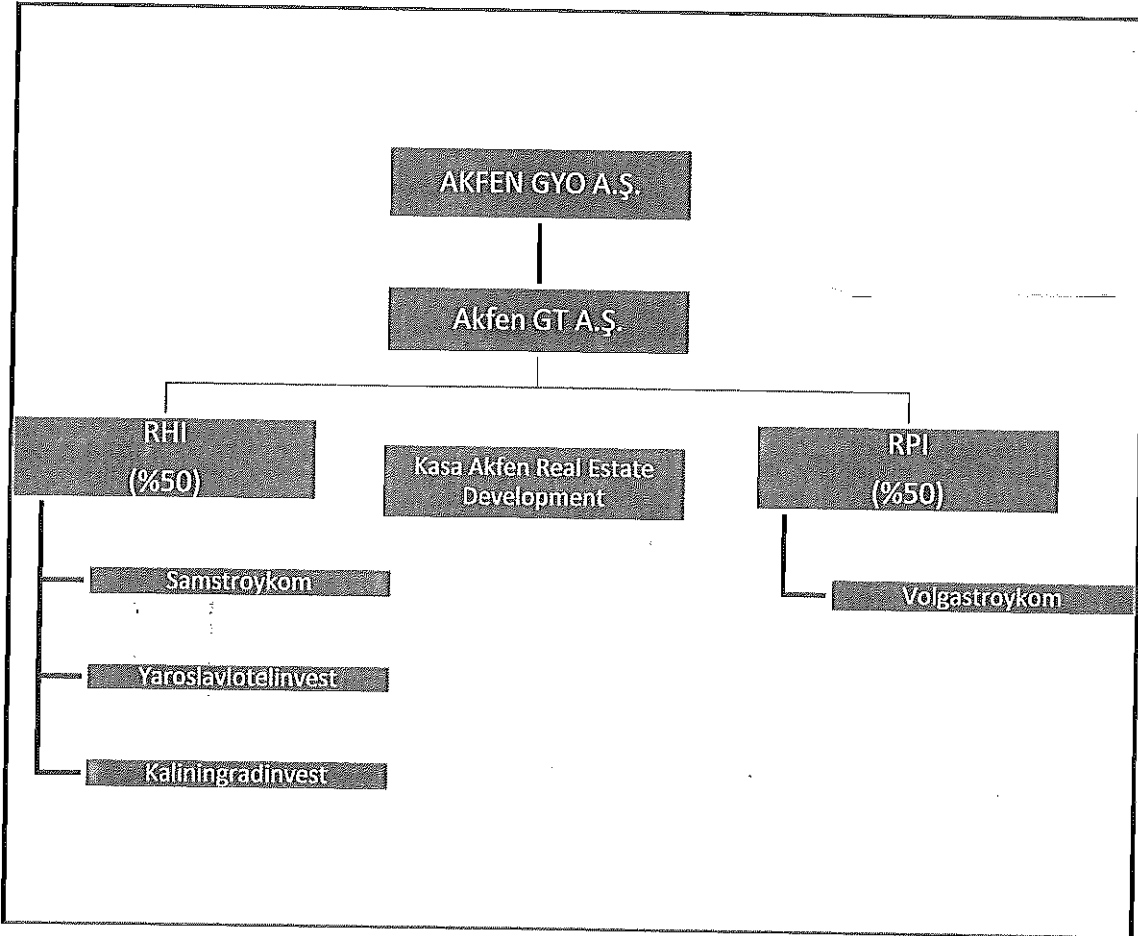
Akfen GT, Hollanda'da kurulu Russian Hotel Investments B.V. ("RHI") ve Russian Property Investment BV ("RPI") şirketlerinin % 50 hisselerine sahiptir. Rusya'daki mevzuat uyarınca proje bazında SPV olarak kurulmuş Rus Proje şirketlerinin ortağı Hollanda da kurulmuş olan RHI ve RPI'dir.

İştiraklerden RHI, 21 Eylül 2007'de Akfen GT ve Eastern European Property Investment Ltd ("EEPI") ortaklığıyla Rusya'da otel projelerini gerçekleştirmek amacıyla kurulmuştur.

RPI ise, 3 Ocak 2008'de Akfen Gayrimenkul Geliştirme ve Tic. A.Ş. ve Eastern European Property Investment Ltd (EEPI), ortak girişimi ile Rusya'daki ofis projeleri gerçekleştirmek üzere kurulmuştur. Akfen Gayrimenkul Geliştirme ve Tic. A.Ş.'nin payı 5 Haziran 2009 tarihinde Akfen GT tarafından devir alınmıştır.

Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklıkları ve iştirakleri aşağıdaki şemada sunulmuştur:

Ortaklık İlişkisi:



Sermaye Yapısı

31.12.2010 tarihi itibarıyla firmanın 50 Milyon TL ödenmiş sermayesi mevcuttur (02.11.2010 tarihinde 35.000.000 TL'dan 50.000.000 TL'na çıkartılmıştır; artırılan 15.000.000 TL'nin tamamı nakden karşılanmıştır). Ödenmiş sermayenin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:



AKFEN
YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş. 50
Levent Loft Büyükdere Sokak No:201
E Blok Kat: 8 Daire: 151
34394 Levent/Beşiktaş / İstanbul Tl 312 87 40
Ticaret Sicil No: 37229-31661
Zincirlikuyu V.Dt: 934 005 1780

Şirketin Pay Dağılımı

Ortaklar	Hisse Tutarı (TL)	Pay Adedi	Ortaklar Payı (%)
Akfen GYO A.Ş.	49.999.900	1.999.996	100,00%
Şafak Akın	25	1	0,00%
Hamdi Akın	25	1	0,00%
Akınısı Makina San. Ve Tic. A.Ş.	25	1	0,00%
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş.	25	1	0,00%
Toplam	50.000.000	2.000.000	100%

Akfen GYO'nun sahip olduğu 280.000 adet hisse sözleşme tarihinde hisselerin sahibi olan Akfen İnşaat ile T. Vakıflar Bankası T.A.O Kavaklıdere Şubesi arasında akdedilen 30 Haziran 2004 tarihli hisse senedi rehin sözleşmesi uyarınca T. Vakıflar Bankası T.A.O'ya rehnedilmiştir.

Akfen GT'nin hissedarları ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında imzalamış olan 8 Eylül 2008 tarihli hisse senedi rehin sözleşmeleri uyarınca hissedarların Akfen GT'de sahip olduğu hisselerden 280.000 adedi ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi'ne rehnedilmiştir.

İştirakler

Akfen GT'nin Hollanda merkezli iki müşterek yönetime tabi iştirakı bulunmaktadır. Bunlardan biri Russian Hotel Investment B.V. ("RHI"), diğeri Russian Property Investment B.V. ("RPI")'dir.

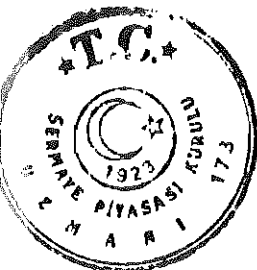
RHI, 21 Eylül 2007'de Akfen GT ve Eastern European Property Investment Ltd ("EEPI") ortaklığıyla Rusya'daki otel projelerini gerçekleştirmek amacıyla kurulmuştur. Şirket müşterek yönetime tabidir. Otel projeleri için kurulu firmalar RHI çatısı altında birleşmekte olup, RHI bünyesindeki otel projesi amacıyla kurulmuş faal firmalar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

RPI ise, 3 Ocak 2008'de Akfen Gayrimenkul Geliştirme ve Tic. A.Ş. ve Eastern European Property Investment Ltd. (EEPI) ortak girişimi ile Rusya'daki ofis projelerini gerçekleştirmek amacıyla kurulmuş olup, bu konuda proje bazlı kurulan firmaları tek çatı altında toplamaktadır. Akfen Gayrimenkul Geliştirme ve Tic. A.Ş.'nin payı 5 Haziran 2009 tarihinde Akfen GT tarafından devir alınmıştır.

RHI ve RPI ayrıca Rusya'da ortak girişim ile Kasa-Akfen Real Estate Development LLC ünvanıyla bir şirket kurmuşlardır. Moskova bazlı kurulan şirketin ana faaliyet konusu Rusya yatırım projelerinin yönetimi konusunda merkez ofisi olarak hizmet vermektir.

Eastern European Property Investment Ltd. (EEPI) Aralık 2010 tarihi itibarıyla RHI ve RPI'daki hisselerinin %45'ini Kasa Investments B.V. ve %5'ini Cüneyt Baltaoğlu'na devretmiştir.

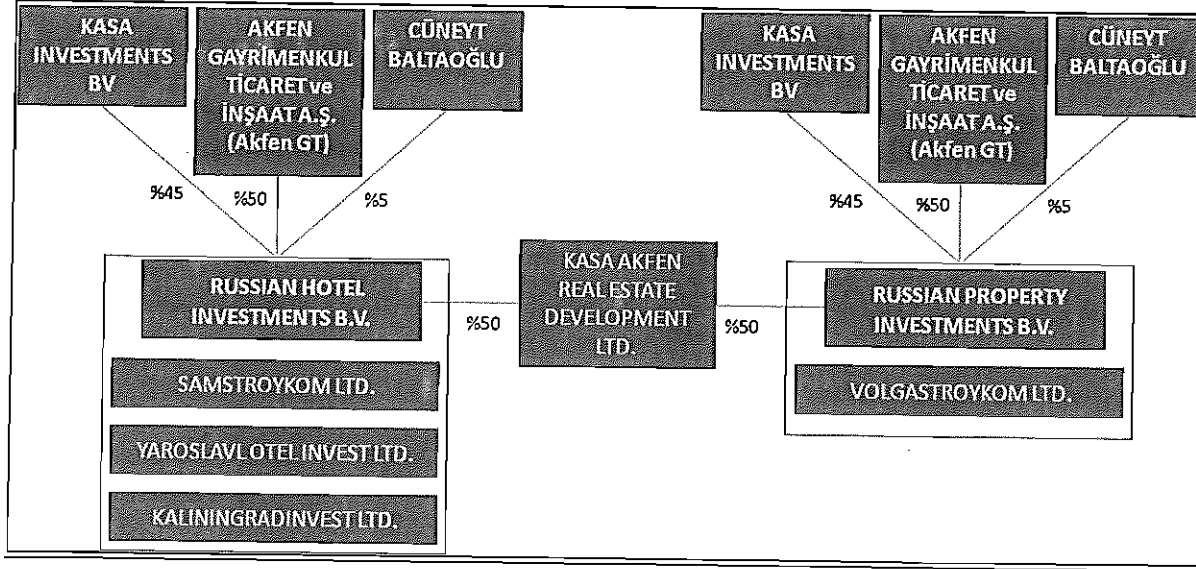
Yapımına başlanan RHI ve RPI bünyesindeki Rusya projeleri dışında, inşasına henüz başlamayan Moskova projesi kapsamında, proje haklarını elinde bulunduran Rus limited şirketi Dynamo-Petrovsky Park XXI Century-MSH ve bu şirketin 100% hissesine sahip Keramit Financial Company B.V.I firması satın alınacaktır. Hisse satış anlaşması (Share Purchase Agreement "SPA") 4 Şubat 2011 tarihinde imzalanmıştır. Arsada hak sahibi olan şirketin bağlı olduğu Grubun bu hisse satış sözleşmesinde yer alan ön şartları önümüzdeki aylarda tamamlamasını takiben hak sahibi şirketin Şirket'e devri gerçekleşecektir.



ŞAFAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 51
Lovers Loft Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat: 8. Kat No: 151
34394 Levent/Şişli - İstanbul / Türkiye
Ticaret Sicil No: 271219-319861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1780

Müşterek Yönetime Tabi İştiraklerin Yapısı



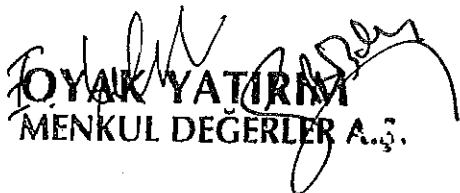
Faaliyetler

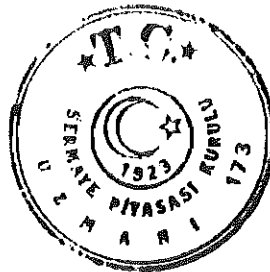
22 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin ("Akfen GT") hisseleri Akfen Holding A.Ş. ve Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.'den nominal bedel ile Akfen GYO'ya devrolmuştur. Ana Sözleşmesine göre şirketin faaliyet alanları başlıca şunlardır:

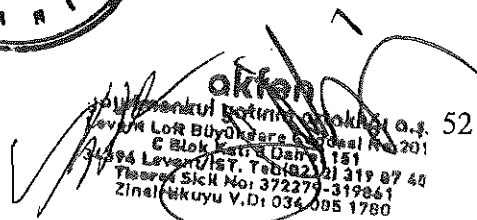
Türkiye'nin iç ve dış turizm potansiyelinin gelişmesi ve mevcut kaynakların daha verimli bir şekilde işletilmesi ile turistlerin dinlenme eğlence ve diğer ihtiyaçlarının karşılanması konularında hizmet vermek, turistik yerlerle turizme elverişli alanlarda hakiki ve hükmi şahıslar ya da devlete ait arazi ve arsalar satın almak, kiralamak kiraya vermek, tatil köyü, otel motel, kamp, plaj, termal, sportif tesisler, konukevi, eğlence yerleri, lokanta, gazino, restoran, pastane gibi tesisler kurmak, inşa ettirmek, işletmek, işlettirnek, kiraya vermek. İnşaat dekarasyon ve işletmesi için gerekli her tür mal ve malzemenin alım satımını, ithalat ve ihracatını yapmak. Konusu ile ilgili her türlü iç ve dış ticaret yapmak. Şirket konusu ile ilgili pazarlama faaliyetleri yapabilir, konum ile ilgili kurulmuş ve kurulacak her nevi ticareti ve sanayi teşebbüsleri iştirak eder veya bunlara ortak olabilir, konusu ile ilgili yatırım yapabilir.

İhalelere iştirak eder taahhütlerde bulunabilir. Taahhütlerini gerçekleştirmek, kendi taahhütlerini başkalarına yaptırabilmek için gerçek ve tüzel kişilerle anlaşmalarda bulunabilir. Akfen GYO'nun tümüne sahip olduğu iştiraki Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde bulunan Girne Mercure Otel'in hak sahibidir. Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş aynı zamanda Hollanda'da bulunan RHI ve RPI şirketlerinin %50 ortağıdır.

Akfen GYO 28.02.2011 tarihli Portföy Tablosu


TOYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 52
Levent LoR Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat:5 Kat:5
34394 Levent/İST. Telefon: 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Zincirlikuyu V.D: 034 095 1780

3.4.2. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ortaklığın bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

3.4.2.1 Turizm ve Otelcilik Sektörü

3.4.2.1.1 Turizm Sektörüne Genel Bakış

Küresel Sektör

Dünya genelinde 210 milyonu aşkın kişiye istihdam sağlayan (küresel istihdamın % 7,6'sı) turizm sektörü, dünyadaki büyük sektörlerden biridir ve küresel ekonomik gelişime güçlü bir ivme kazandırmaktadır. Sektör 2009 yılında 5.474 milyar ABD doları hacme ulaşmıştır. Bu rakam 2009 yılı dünya GSYİH'sinin % 9,4'üne (2008 yılında % 9,6) karşılık gelmektedir.

Sektör son iki yıldır başta terör, salgın hastalıklar, doğal felaketler, yüksek petrol fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar olmak üzere çok sayıda zorlukla karşılaşmıştır. Yıllık ortalama % 3,6 oranında sağlıklı bir büyümenin gözlemlendiği dört yıllık bir dönemin ardından büyüme oranı 2008 yılında % 1'e düşmüş, 2009 yılında ise yaklaşık % 3,5'lik daralma sonucunda dünya turizm sektörünün direkt GSYİH'si 1.870 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Orta ve uzun vadede sektörün yılda ortalama % 4 oranında büyüyerek her yıl 6 ila 8 milyon yeni iş yaratması beklenmektedir. Sektörde yaşanması beklenen bu iyileşmenin ana etkenleri parasal ve vergisel teşvikler, mali canlandırma politikaları, varlık fiyatlarındaki toparlanma ve güçlenen kredi piyasaları olarak vurgulanmaktadır.

Küresel turizm talebi 2004 ile 2008 arasında % 9,8'lik bir yıllık bileşik büyüme oranı ile büyümüştür. 2009 yılında % 6,4'lük bir düşüş yaşanmış ve toplam talep 7.340 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Küresel talepte en büyük pay % 22 ile ABD'ye aittir. Ziyaretçi ihracatı ve diğer ihracat kalemleri de ("diğer" ile büyük ölçüde emtia kastedilmektedir) ABD'nin hakimiyeti altındadır. ABD'yi İspanya ve Fransa izlemektedir.

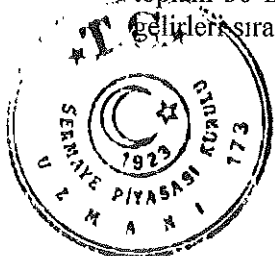
(Kaynak: Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı, Deloitte, Türkiye Turizm Sektörü Raporu, Ocak 2009).

Türkiye Turizm Sektörü

Turizm sektörü yeni istihdam olanakları yaratması, GSYİH ve ödemeler dengesine pozitif yönde destek olması gibi özellikleriyle Türkiye'de son yıllarda yaşanan ekonomik kalkınmanın arkasındaki en önemli etkenlerden biri olmuştur. Seyahat sektörü ile birlikte yaklaşık 1,7 milyon insana istihdam sağlayan sektör (ülkedeki toplam istihdamın % 7,2'sine denk gelmektedir), 2009 yılında 95,3 milyar TL değerinde ekonomik faaliyette bulunmuştur. Bu rakam Türkiye'nin toplam GSYİH'sinin yaklaşık % 10,2'sine denk gelmektedir.

Yabancı ziyaretçi sayısı ve turizm gelirleri son dönemlerde büyük bir hızla artmaktadır. Türkiye turizm sektöründeki büyüme hızı sektörün global büyüme hızının üzerindedir. Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçilerin küresel toplam içindeki payı 1990 yılında % 1,1 iken 2008 yılında % 2,7'ye ulaşmıştır. Aynı şekilde, 1990 yılında % 1,2 olan turizm gelirlerinin küresel turizm GSYİH'si içindeki payı da 2008 yılında % 2,3'e yükselmiştir.

1982 yılında yürürlüğe giren 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu sektörün büyümesine güçlü bir ivme kazandırarak Türkiye'yi özellikle Batı Avrupalı turistler için oldukça popüler hale getirmiştir. Almanya'da düzenlenen Dünya Kupası'nın seyahat trendlerini tüm dünyada etkilediği 2006 yılı dışında artış trendi 2000 yılından bu yana günümüze kadar devam etmiştir. Türkiye 2008 yılında, dünya çapında kötüleşen koşullara rağmen, 26 milyonu yabancı ve 4 milyonu yerli olmak üzere toplam 30 milyon ziyaretçi ağırlayarak tarihinin en iyi yılını geçirmiştir. Ziyaretçi sayısı ve turizm gelirleri sırasıyla % 13,6 ve % 18,5 artmış ve sonuç olarak ziyaretçi başına ortalama 708 ABD doları



ÖYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ÖYAK YATIRIM
Menkul Değerler Ortaklığı A.Ş.
Etiler Ulu Büyükdere Cad. No:201
E Blok Kat: 8/Daire: 1
4374 Levent/İstanbul - Tel: 0212 319 87 48
Fikredar Sicil No: 372292-213861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1780

gelir elde edilmiştir. 2009 yılının ilk üç çeyreğinde ziyaretçi sayısı % 1,5 artmış, ancak gelirler % 7 düşmüştür. Bunun sonucunda ziyaretçi başına ortalama gelir miktarı 647 ABD dolarına gerilemiştir.

Türkiye'nin 3 büyük şehri olan İstanbul, Ankara ve İzmir ile popüler tatil beldeleri Antalya, Muğla ve Aydın otellerin yoğunlaştığı illerdir. Günümüzde Türkiye'deki faal otellerin 567.470 yataklık kapasitesine ek olarak toplamda 258.287 yatak kapasiteli birçok otel yatırım aşamasındadır. 1998 ile 2008 yılları arasında yatak kapasitesindeki yıllık bileşik büyüme oranı % 6,1'e ulaşmıştır. *Türkiye'deki birçok otel ve turistik tesis Hazine'ye ait araziler üzerinde bulunmaktadır. Bu araziler 49 yıllığına kiralanmaktadır ve sözleşmeler genellikle bu sürenin sonunda yenilenmektedir.*

1970'li yıllardan bu yana birçok uluslararası otel zinciri Türkiye piyasasına girmiştir. Dünyadaki en büyük 10 otel zincirinden dokuzunu Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Otel sayısı açısından 15 otel ile Best Western International zinciri başta gelmektedir ve bunu 8 otelle IHG Group takip etmektedir.

(Kaynak: Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı, Deloitte, Türkiye Turizm Sektörü Raporu, Ocak 2009)

3.4.2.1.2 Otel Piyasalarına Genel Bakış

2008 yılı ortasında tüm dünyada etkisini gösteren ekonomik krizle beraber gayrimenkul başta olmak üzere birçok sektör büyük yaralar alırken *Türkiye turizm sektöründe 2009 yılını turist sayısında 2008 yılının üzerinde kapatarak* ve turizm gelirlerinde tüm dünya ile kıyaslandığında çok küçük bir kayıpla kapatarak büyük başarıya imza atmıştır. 2010 yılı başından itibaren, otel piyasası koşulları da, diğer piyasalar gibi düzelmeye başlamıştır. Özellikle, İstanbul'daki otellerin ticari performanslarında olumlu etkiler görülmüştür.

Dünya'da en çok ziyaret edilen ve en çok turizm geliri elde edilen ilk on ülkeden biri konumunda olan Türkiye, son yıllarda hem otel talebinin hem de otel yatırımlarının giderek arttığı bir ülke haline gelmiştir.

Toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 25,5 milyon kişi ile toplam 880 milyon olan turist sayısı içinde %2,9'luk payı ile İtalya ve İngiltere'nin ardından yedinci sırayı almıştır. *2009 yılında tüm dünyadaki ziyaretçi sayısı %4 düşerken Türkiye ziyaretçi sayısını %2 artırarak* ne kadar güçlü bir pazar olduğunu göstermiştir. Turizm gelirlerinde ise toplam 900 milyon Dolarlık pazar içinde 21,3 milyon Dolar ile %2,36'lık bir paya sahip olan Türkiye, Avustralya'nın ardından dokuzuncu büyük pazar payına sahip olmuştur.

(Kaynak: Dünya Turizm Örgütü)

2009 Yılı En Çok Ziyaret Edilen 10 Ülke

Ülke / Kıta		2009	2008	2007	2006
Fransa	Avrupa	74,2 milyon	79,2 milyon	80,9 milyon	77,9 milyon
ABD	Kuzey Amerika	54,9 milyon	57,9 milyon	56 milyon	51 milyon
İspanya	Avrupa	52,2 milyon	57,2 milyon	58,7 milyon	58 milyon
Çin	Asya	50,9 milyon	53 milyon	54,7 milyon	49,9 milyon
İtalya	Avrupa	43,2 milyon	42,7 milyon	43,7 milyon	41,1 milyon
İngiltere	Avrupa	28 milyon	30,1 milyon	30,9 milyon	30,7 milyon
Türkiye	Avrupa	25,5 milyon	25 milyon	22,2 milyon	18,9 milyon
Almanya	Avrupa	24,2 milyon	24,9 milyon	24,4 milyon	23,6 milyon
Malezya	Asya	23,6 milyon	22,1 milyon	21 milyon	17,5 milyon
Meksika	Kuzey Amerika	21,5 milyon	22,6 milyon	21,4 milyon	21,4 milyon



ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 56
Nispetiye Lojmanı Büyükdere Mahallesi No:201
E Blok Kat: 8 Daire: 801
34394 Levent/İST. Tel: 0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372793/019861
Zincirlikuyu V.O: 034 005 1780

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü

2009 Yılı En Çok Turizm Geliri Sağlayan 10 Ülke				
Ülke	2009	2008	2007	2006
ABD	94,2 milyar \$	110,1 milyar \$	97,1 milyar \$	85,8 milyar \$
İspanya	53,2 milyar \$	61,6 milyar \$	57,6 milyar \$	51,1 milyar \$
Fransa	48,7 milyar \$	55,6 milyar \$	54,3 milyar \$	46,3 milyar \$
İtalya	40,2 milyar \$	45,7 milyar \$	42,7 milyar \$	38,1 milyar \$
Çin	39,7 milyar \$	40,8 milyar \$	37,2 milyar \$	33,9 milyar \$
Almanya	34,7 milyar \$	40 milyar \$	36 milyar \$	32,8 milyar \$
İngiltere	30,1 milyar \$	36 milyar \$	38,6 milyar \$	34,6 milyar \$
Avustralya	25,6 milyar \$	24,8 milyar \$	22,3 milyar \$	17,8 milyar \$
Türkiye	21,3 milyar \$	22 milyar \$	18,5 milyar \$	16,9 milyar \$
Avusturya	N/A	21,8 milyar \$	18,9 milyar \$	16,6 milyar \$

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü

Krizle rağmen 2009 yılı ziyaretçi sayısında 2008 yılına göre fazla düşüş olmayan Türkiye, 2010'un ilk 5 aylık dönemine bakıldığında da 2009 yılı aynı dönemine oranla %10,14 artış göstererek 8.070.558 kişi tarafından ziyaret edilmiştir. *Bu artışın yaz sezonunu dışında gerçekleşmiş olması başta İstanbul olmak üzere Türkiye'nin dünyada önemli bir finans ve kültür merkezi olarak da konumlanma stratejisinin başarılı bir şekilde yürüdüğüne işaret etmektedir.*

İlk 5 aylık dönemde Türkiye'yi ziyaret eden ziyaretçilerin ülkelerine bakıldığında ise kısa süre önce karşılıklı olarak vizelerin kaldırıldığı İran ve Suriye'den gelen ziyaretçi sayısında büyük artış olduğunu görüyoruz. 2009 yılında da daha önceki yıllarda olduğu gibi Türkiye'ye en çok ziyaretçi gönderen ülkelerin başında olan Rusya ile de vizelerin karşılıklı olarak kaldırılmasını öngören anlaşmanın yürürlüğe girmesiyle birlikte Rus turist sayısında da artış yaşanması bekleniyor.

Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Yıllara ve Aylara Göre Dağılımı			
Aylar	Yıllar		Değişim Oranı 2010/2009
	2009	2010	
Ocak	751 817	809 974	7,74
Şubat	898 927	953 848	6,11
Mart	1 207 729	1 414 616	17,13
Nisan	1 750 281	1 744 628	-0,32
Mayıs	2 718 788	3 147 492	15,77
5 Aylık Toplam	7 327 542	8 070 558	10,14

Kaynak: Turizm Kültür Bakanlığı

Türkiye otel pazarı *resort oteller ve şehir otelleri* olmak üzere 2'ye ayırmak doğru olacaktır. Resort otellerde Antalya, Muğla ve Aydın illeri en fazla stoka sahip olan iller olurken, şehir otellerinde İstanbul, Ankara ve İzmir otel stoku en yüksek şehirler olarak karşımıza çıkmaktadır.

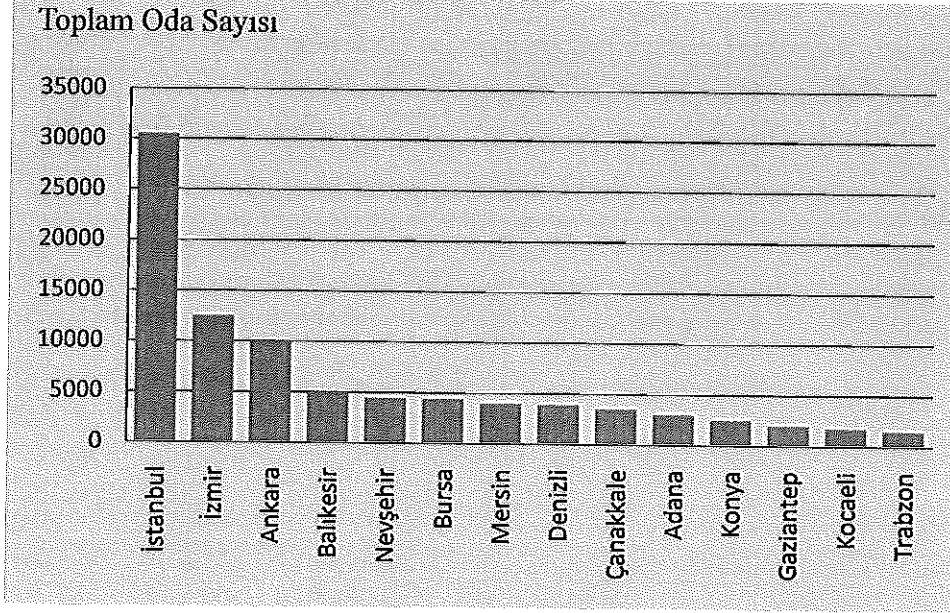


ÖYAKI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

aktia
Menkul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Cad. Kat: 20:1
C Blok Kat: 8 Daire: 8
34394 Levent/İST. Tel: (0212) 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Zincirlikuyu V.D: 034 008 1780

57

Sadece Antalya, Muğla ve Aydın Türkiye'deki toplam otel arzının yaklaşık %65'ini oluşturmaktadır. Türkiye'nin en büyük şehri olan ve dünyanın önde gelen metropollerinde gösterilen İstanbul ise toplam oda stokunun %10,7'sine, bir diğer önemli liman kenti olan İzmir ise oda stokunun %4,6'sına sahiptir. Diğer illerin stoklarını toplamı ise Türkiye oda stokunun %20'sinden bile azını oluşturmaktadır.



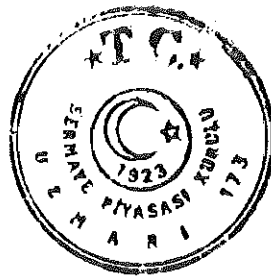
Kaynak: Turizm Kültür Bakanlığı, Mayıs 2010

Türkiye'deki toplam otel stokuna bakıldığında birçok şehirde yeterli otel stokunu olduğu görülmekte fakat maalesef bu stokun çok büyük bir kısmı talebe cevap vermekten uzak eski ve hizmet kalitesi çok düşük markasız otellerden oluşmaktadır. Günümüzde tüm dünyada turizm sektörünün gelişmesi ve profesyonelleşmesi ve müşterilerin otelcilik sektöründen beklentilerinin kalacak bir odadan çok kaliteli bir hizmet beklentisi olarak değişmesi ile birlikte *talep uluslararası standartlarda inşa edilmiş, profesyonel işletme şirketleri ve uluslararası markalar tarafından işletilen otellere kaymıştır.* Türkiye'de faaliyet gösteren uluslararası otel markaları ve bu markaların işlettiği otel stokuna bakıldığında ise İstanbul, İzmir ve Ankara dışında büyük bir eksiklik olduğu görülmektedir.

3.4.2.1.3 Uluslararası Otel Şirketleri

Türkiye'nin uluslararası otel zincirleriyle tanışması 1955 yılında Harbiye Hilton Oteli'nin açılmasıyla başlamaktadır. 1955-1985 yılları arasında bazı yerel yatırımlar ve birkaç uluslararası otel şirketinin pazara girmesinden sonra 1985 yılında turizm yatırımlarına yönelik yapılan teşvikler ve arazi tahsisleri ile hem otel yatırımları hem de uluslararası markaların Türkiye pazarına girişi hızlanmıştır. Bugün ise aşağıda da görüldüğü gibi dünyanın en büyük otel zincirleri Türkiye pazarında yerlerini almış ve birbirleriyle rekabet ederken bir yandan da birçok uluslararası butik otel işletmecisi Türkiye'yi büyüme için uygun pazar olarak görmektedir.

FOYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



aktin
Jaya Menkul Yatırım Ortaklığı a.ş. 58
Nispetiye Köf. Büyükdere Caddesi No:201
C Blok Kat: 5 Daire: 15
34398 Levent/İstanbul Tel: (0212) 314 67 46
Yatırım Sicil No: 372279-319861
Zincirlikuyu V.D: 036 005 1780

Türkiye'deki Uluslararası Otel Şirketleri ve Markaları						
Otel/ Şirket	Markalar				Mevcut	İnşaat Halinde
	Lüks	Üst Sınıf	Orta Sınıf	Ekonomi		
IHG	Intercontinental	Crown Plaza	Holiday Inn	Holiday Inn Express	10	1
Wyndham Worldwide	-	-	Ramada	-	7	0
Hilton Hotels	Waldorf Astoria Conrad	Hilton	Double Tree Hilton Garden Inn	Hampton by Hilton	9	4
Marriott International	Ritz Carlton	Marriott Renaissance	Courtyard	-	6	3
Accor	-	-	Novotel	Ibis	9	2
Best Western	-	-	Best Western	-	15	0
Starwood	W Hotels	Sheraton	-	-	6	1
Carlson	-	Radisson	-	-	3	0
Hyatt Hotels Group	Park Hyatt	Hyatt Regency Grand Hyatt	-	-	2	0
Mövenpick	-	Mövenpick	-	-	2	1
Four Seasons	Four Seasons	-	-	-	2	0
Barcelo Hotels	-	-	Barcelo	-	4	0
Fairmont Hotels	Swissotel	-	-	-	4	1

Kaynak: Colliers International Türkiye, Temmuz 2010

3.4.2.1.4 Profesyonel Yerel Otel Şirketleri

Türkiye'de faaliyet gösteren uluslararası otel şirketleri ve yerel tekil otel yatırımcılarının yanı sıra hem uzun yılların verdiği işletme deneyimi ile hem de birçok lokasyona yayılmış otel portföyü ile uluslararası markalarla rekabet edebilecek kalitede hizmetler sunan bazı profesyonel yerel otel şirketleri de bulunmaktadır.

Profesyonel Yerel Otel Şirketleri			
Otel Şirketi	Mevcut Otel Sayısı	İnşaatta Olan Otel Sayısı	Planlanan Otel Sayısı
Dedeman	14	1	2
Anemon	14	0	2
Divan	6	2	0
The Marmara	5	0	0
Rixos	7	0	0
IC Hotels	3	0	N/A
Green Park	5	2	0
Aksoy Grup	5	0	0
Öztanık Grup	7	0	0
Limak	6	2	0

Kaynak: Colliers International Türkiye

3.4.2.1.5 İstanbul Otel Pazarı

2010 yılı verilerine göre yaklaşık 13.000.000'lük nüfusu ile Türkiye'nin en kalabalık şehri olan İstanbul ticari ve ekonomik merkez konumunu yüzyıllardır korumaktadır. İstanbul tamamına yakını şehir otellerinden oluşan 30.000'den fazla oda kapasitesiyle Türkiye'nin en büyük otel pazarlarından



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akten
 Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 59
 Nispetiye Loft Büyükdere Cad. Kat: 151
 E Blok Kat: 151
 34394 Levent/İST. Tel: (0212) 319 87 46
 Ticaret Sicil No: 372279-379061
 Zinetrikuyu V.Dİ 034 005 1780

birisi olması yanı sıra dünya'da da otelcilik açısından en önemli, en başarılı şehirlerden biri konumundadır. İstanbul iş dünyasının kalbi olma özelliği, sahip olduğu tarihi ve kültürel yapılar, 2 kıta üzerine kurulu eşsiz konumu ile hem yerli hem de uluslar arası ziyaretçiler için önemli bir uğrak yeri konumundadır.

Özellikle son 6 yıllık performansı ile dünya listelerinde de yerini sağlamlaştıran İstanbul 2008 son çeyreğinde %78 doluluk oranı ve €160 ADR görmesine rağmen tüm dünyada etkisini gösteren global krizin etkisiyle 2009 yılını %70 doluluk oranı ve €150 ADR (ADR - İlgili dönemde elde edilen otel gelirlerinin aynı dönemde satılan oda sayısına bölünmesi sonucu bulunan rakam) ile kapatmıştır.

İstanbul 2009/2008 Doluluk Oranları ve ADR Karşılaştırması				
Doluluk Oranı %		Ortalama Oda Fiyatları (ADR)		ADR Değişimi
2009	2008	2009	2008	%
70	76	€ 155	€ 160	-3.12

Kaynak: Colliers International Türkiye

2009 Yılı Oda Başına Otel Değerleri				
Şehirler	2006	2007	2008	2009
Paris	2	2	1	1
Londra	1	1	2	2
Genova	8	8	3	3
Zürih	6	6	5	4
Roma	3	4	7	5
İstanbul	13	12	9	6
Milan	5	5	8	7
Moskova	4	3	4	8
Amsterdam	9	9	10	9
Madrid	10	10	11	10

Kaynak: HVS

İstanbul 2009 yılında Dünya'nın en çok ziyaret edilen şehirleri sıralamasında 7,51 milyon ziyaretçi ile Hong Kong'un önünde 9. Sırada yer almıştır. İstanbul aynı zamanda 2009 yılı odabaşına otel değerleri sıralamasında da Roma'nın ardından 6. olarak son 4 yılda 7 sıra yükselmiş ve ne kadar güçlü bir otel pazarı olduğunu ispatlamıştır.

(Kaynak: HVS)

İstanbul her ne kadar otel stoku en yüksek şehir olsa da uluslararası arenada yükselen yıldız ile hala otel yatırımcıları için büyük fırsatlar sunmaya devam edecektir. Son dönemde dünyanın bütün büyük uluslararası otel zincirleri Türkiye pazarındaki zincirlerine bir halka daha eklemek, henüz Türkiye pazarına girmemiş olan zincirler ise ilk otellerini işletmeye açmak için çalışmaktadır. Kuşkusuz Türkiye pazarına girmek için de en iyi yol tüm dünyanın gözü üzerinde olan İstanbul'dan geçmektedir.

3.4.2.1.6 Diğer Potansiyel Şehirler

Türkiye önemli bir turizm pazarı olmasının yanı sıra çok hızlı büyüyen bir ülkedir. 1955 yılında Türkiye'de nüfusu 1 milyonun üzerindeki tek şehir İstanbul iken bugün 20 şehrin nüfusu 1 milyon



ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

aktan
Menkul Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 60
Levent Loft Binası, C Blok Kat: 8 Daire: 131
34394 Levent/İST. Tel: (0212) 379 87 46
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Zincirlikuyu V.D: 034 006 1780

dolayındadır. Çoğu şehrimizdeki otel stokunun ya yok denecek kadar az ya da talebe cevap vermekten uzak, uluslararası standartlarla bağdaşmayan yapılardan oluşması nedeniyle sahip olduğu potansiyeli kullanamamaktadır. Doğru lokasyonda doğru özelliklerle yapılacak otel projeleri için birçok il büyük potansiyel taşınmaktadır.

Türkiye Otel Yatırım Olanakları				
Şehirler	Yatırım Potansiyeli			
	Lüks	Üst Sınıf	Orta Sınıf	Ekonomik
İstanbul	✓	✓	✓	✓
Kocaeli	-	-	✓	✓
Eskişehir	-	-	✓	✓
Denizli	-	-	✓	✓
Konya	-	-	✓	✓
Samsun	-	-	✓	✓
Trabzon	-	-	✓	✓
Diyarbakır	-	-	✓	✓

Kaynak: Colliers International Türkiye

3.4.2.1.7 Genel Değerlendirme

Türkiye 2009 yılında krize rağmen turizm sektöründe dünyanın en başarılı ülkelerinden biri olmuştur. Sunduğu çok yönlü turizm imkânları ve her bütçeye hitap edebilen otel arzıyla çok farklı profillerde ziyaretçilere ev sahipliği yapabilmektedir.

Temel ekonomik göstergeler de krizin etkilerinin yavaş yavaş ortadan kalkmaya başladığına işaret etmektedir. Hükümet 2010 yılı ilk yarısı verilerine dayanarak daha önce %3.5 olarak açıkladığı 2010 ekonomik büyüme tahminini %4 olarak revize etmiştir. UNESCO'nun İstanbul'u "2010 Avrupa Kültür Başkenti" olarak ilan etmesi ve bu kapsamda yapılan etkinlikler, Avrupa'nın önemli bir kültür merkezi olarak yerini sağlamlaştırarak İstanbul'un bu konumu daha da güçlendirerek, İstanbul'a ek bir çekim gücü kazandırarak bir yandan ziyaretçi sayısını artırırken diğer yandan da ziyaretçilerin şehirde ortalama kalış sürelerini artırması beklenmektedir.

Yine 2010 yılında İran, Suriye, Rusya, Sırbistan, Portekiz, Arnavutluk, Endonezya, Lübnan gibi birçok ülke ile karşılıklı vizelerin kaldırılmasına ilişkin anlaşmaların da 2010 ve sonrasında Türkiye turizmine çok büyük bir katkı yapacağı beklenmektedir. Turizm Bakanlığı 2010 yılı sonunda 30 milyon ziyaretçi sayısına ulaşmayı beklemektedir.

Sahip olduğu turizm potansiyeli ile Türkiye önümüzdeki yıllarda da yatırımcıları ve uluslararası otel işletmecilerinin ilgisini çekmeye devam edecektir. Özellikle 4 yıldızlı otel stokunun eksikliğini hissedilmeye başlanmasıyla birlikte potansiyel Anadolu şehirlerinde birçok yeni otel yatırım görülecektir

(Kaynak: Colliers International, Türkiye Otel Piyasası Temmuz 2010 raporu).

3.4.2.1.8 Türkiye Turizm Stratejisi 2023

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 2007 yılında hazırlanan "Türkiye Turizm Stratejisi 2023" başlıklı raporda planlama ve hedefler belirlenmiş ve yatırımlara yönelik teşvikler düzenlenmiştir. Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2013, Türkiye'nin doğal, kültürel, tarihi ve coğrafi



ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

aktif
Türkiye Otel Yatırım Olanakları A.Ş. 61
Nispetiye Loft Büyükdere Cad. No:201
E Blok Kat:8 Beşiktaş
80334 Levent/İST. Teflis: 0212 371 37 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Zincirlikuyu V.D: 034 006 1700

değerlerini koruma-kullanına dengesi içinde kullanmayı ve turizmin alternatiflerini geliştirerek Türkiye'nin turizmden alacağı payı artırmayı hedef almaktadır.

Söz konusu turizm kaynaklarının noktasal ölçekte planlanması yerine gelişim aksları boyunca turizm koridorları, turizm bölgeleri, turizm kentleri ve eko turizm bölgeleri oluşturacak şekilde ele alınması, bu değerlerin tanıtımı ve kullanım kriterlerinin belirlenmesi açısından daha doğru bir yaklaşım olarak görülmektedir. Böylece, turizm potansiyeli bulunan bölgelerin diğer alternatif turizm türleri ile cazibesi artırılabilecektir.

Bu çalışma ile geliştirilmesi öngörülen turizm gelişim aksları üzerinde turizm yatırımı yapmayı planlayan yatırımcılar; kıyı turizmi veya diğer alternatif turizm türlerinden de yararlanarak bu alanlarda yatırım yapma fırsatı bulacaklardır. Aynı zamanda planlama, tahsis ve turizm yatırımı için devlet tarafından verilen diğer teşviklerden de bu kapsamda yararlanabileceklerdir.

Yatırım kısmında ise, genel olarak, sektörde Katma Değer Vergisi (KDV) indiriminin yatırımları hızlandıracağı, turizm sektöründe yatırım ve danışmanlık hizmeti veren firmaların belirli standartlara getirilmesi belge verilmesi, bölgeye ve turizm türüne özgü yıllık teşvik sistemlerinin gerekliliği gibi konular ele alınmaktadır. Ulaşım ve Altyapının Güçlendirilmesi kısmında, turizmin gelişimi ve çeşitlenmesinin olmazsa olmaz koşullarından biri olan altyapının geliştirilmesi ile birlikte ulaşımın çeşitlendirilmesi ve niteliğinin yükseltilmesi olduğu belirtilerek bu alanlarda kamunun maliyetini en aza indirecek özel sektörü ön plana çıkaracak çeşitli uygulamalara girişilmesinin önemi ele alınmaktadır.

Turizm türlerinin çeşitlendirilmesi kısmında, önümüzdeki dönemde, öncelikle geliştirilmesi planlanan turizm türleri (sağlık ve termal turizm, kış turizmi, golf turizmi, deniz turizmi, eko-turizm ve yayla turizmi, kongre ve fuar turizmi) ayrı ayrı ele alınarak değerlendirilmektedir.

Turizm Gelişim Bölgeleri, Turizm Koridorları, Turizm Kentleri ve Ekoturizm Bölgelerinin geliştirilmesi kısımlarında tematik ve yönlendirici nitelikte bir yaklaşım bulunmaktadır. Bu yaklaşım kamu kaynaklarını ve özel sektörü bir anlamda öncelikli turizm gelişim bölgelerine yönlendirmeyi amaçlamaktadır. Bu kısımlar kapsamında, dokuz turizm gelişim bölgesi, yedi tematik koridor, on turizm kenti ve beş ekoturizm bölgesi önerilmiştir. Yine bu kısımda alternatif turizm türlerinin ulusal ve bölgesel ölçekte nasıl, nerede ve hangi ölçütler çerçevesinde geliştirileceği konusunda bilgiler verilmektedir.

Türkiye Turizm Stratejisi-2023 Belgesi'nde belirlenen stratejik yaklaşımlar çerçevesinde yapılacak çalışmalar tamamlanması, geliştirilmesi öngörülen bölgelerdeki altyapı ve konaklama ihtiyaçlarının karşılanması durumunda, 2023 yılında, 63 milyon turist, 86 milyar \$ dış turizm geliri ve turist başına yaklaşık 1350 \$ harcamaya ulaşılması öngörülmektedir.

Bu kapsamda hazırlanan plan ile hedef sürdürülebilir turizm yaklaşımının benimsenerek istihdamın artırılmasında ve bölgesel gelişimde turizmin öncü bir sektör konumuna ulaştırılması ve Türkiye'nin 2023 yılına kadar, uluslararası pazarda turist sayısı ve turizm geliri bakımından ilk beş ülke arasında önemli bir varış noktası ve uluslararası bir marka haline getirilmesinin sağlanmasıdır.

3.4.2.1.9 Turizm Sektöründe Devlet Teşvikleri

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında sunulan teşviklerin bir özeti aşağıda listelenmiştir.

- Turizmin Yatırımı için Arazi Tahsisi: Kamu arazileri nispeten ekonomik bedellerle 49 yıllığına turizm tesislerine tahsis edilebilmektedir.
- Yabancı Personel Çalıştırma: Belgeli işletmelerde, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkarlar çalıştırılabilir. Kanunun Türk vatandaşları için geçerli kıldığı



ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akten
Yatırım Menkul Değerler Ortaklığı A.Ş.
Levent Loj B3 Blok Kat: 8 Cad. No: 201
Etiler Kat: 8 Beşiktaş / İstanbul
14394 Levent Kat: 8 Tel: 0212 337 87 40
Ticaret Sicil No: 172278-8/9861
Zinetrikuyu, V.D. 634/066/1780

bazı yükümlülükler yabancı personel için geçerli değildir. Ancak bu şekilde çalıştırılan yabancı personelin miktarı toplam personelin % 10'unu geçemez. Bu oran Bakanlıkça % 20'ye kadar artırılabilir. Bu personel işletmenin faaliyete geçişinden 3 ay öncesinden itibaren çalışmaya başlayabilir.

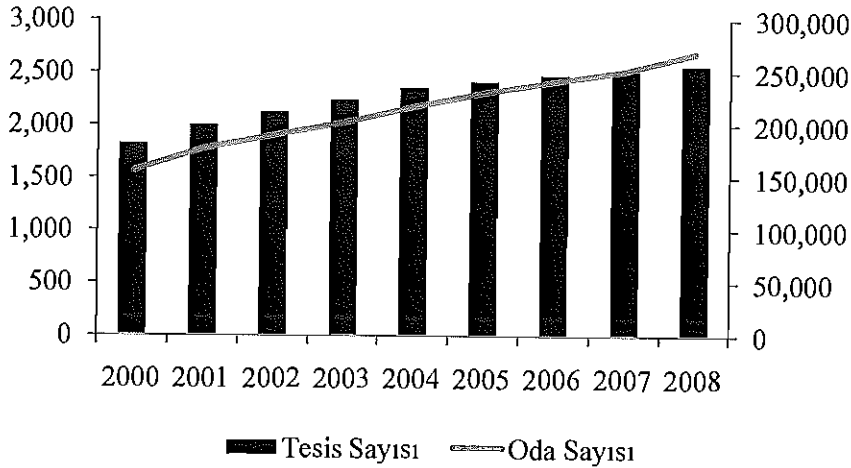
- Belgeli turizm tesislerinde çalıştırılacak ve 2559 sayılı Polis Vazife ve Selahiyet Kanununun 12. maddesi kapsamına giren belgeli işletmelerde 21 yaşından küçük kişilerin çalıştırılabilmeleri o yerin en büyük mülki amirinin izni ile mümkündür.
- Haberleşme Kolaylıkları: Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır.
- İhracatçılara Ayrıcalıklı Muamele: Belgeli işletmelerden, bu amaca yönelik olarak Bakanlar Kurulunca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanlar, ihracatçı sayılırlar.
- Turizm Kredileri: T.C. Turizm Bankası Anonim Şirketi kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerindeki belgeli yatırımlara tahsis edilmek üzere, yabancı kaynaklardan döviz kredileri alabilir.

Ayrıca turizm tesislerinde kullanılan elektrik, doğal gaz gibi hizmetlerin fiyatlarının düşürülmesine yönelik bir kanun tasarısı hazırlanma aşamasındadır.

3.4.2.1.10 Türkiye Otelcilik Sektörü Değerlendirmesi

Türkiye'de otelcilik sektörü, hem talep hem de arz açısından sürekli büyüme halindedir. Toplam tesis ve oda sayıları 2000-2008 yılları arasında sırasıyla %41 ve %72 oranında artış göstermiş ve 2008 yılında 2.566 tesis ve 268.633 oda sayısına ulaşılmıştır. 2015 yılı itibarıyla toplam otel sayısının 3500'i, toplam oda sayısının yaklaşık 370.000'i bulunması beklenmektedir.

Türkiye Tesis ve Oda Sayısı Gelişimi

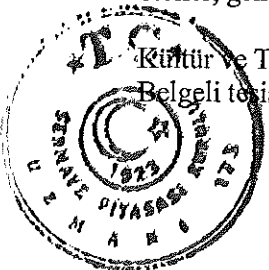


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Otel talebi sadece turizm alanında değil, aynı zamanda büyüyen iş ve MICE faaliyetleri (toplantı, motivasyon, konferans ve sergi) ile artmaya devam etmektedir. Otelere yıllık giriş sayısı son 2000-2008 yılları arasında %59 artış göstererek yaklaşık 16 milyondan yaklaşık 25 milyona yükselmiştir. Metropol şehirlerdeki otellerin şehir otelleri olduğu düşünüldüğünde, toplam girişlerin yarısının şehir otellerine olduğu söylenebilir.

Antalya, Aydın ve Muğla gibi tatil bölgeleri ile İstanbul, Ankara ve İzmir otel sektörünün önde gelen yerleşim yerleridir. Buralardaki şehir hotelleri; özellikle konferans ve kongre merkezli 5 yıldızlı oteller, genelde ulusal ve uluslararası otel zincirleri tarafından yönetilmektedir.

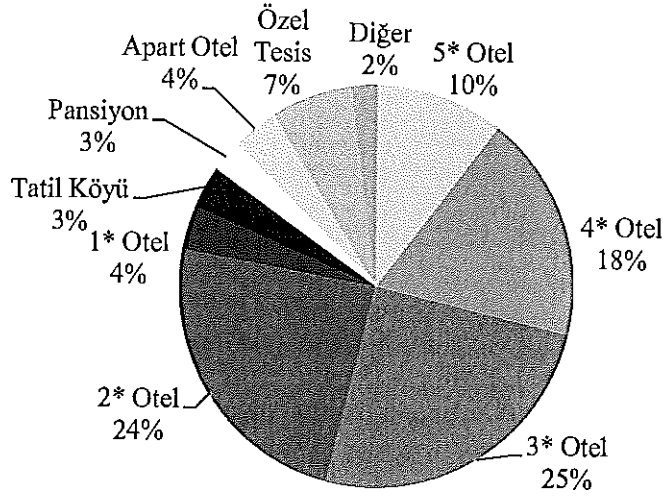
Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan verilere göre 2008 yılında Türkiye'deki Turizm İşletme Belgeli tesislerin tesis türüne göre dağılımı aşağıdaki şekilde verilmiştir.



ÖYAK KATIRMA
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

aktfen
Menkul Yatırım A.Ş. 63
Levent Loft Büyükdere Cad. No:201
C Blok Kat: 8/Daire/151
34396 Sarıyer/İST. Yık. No:2/2) 319 87 46
Ticaret Sicil No: 272279-319861
Zincirlikuyu. D: 034 006 1780

Türkiye Konaklama Tesis Dağılımları 2008



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Yukarıda yer alan grafiğe göre Türkiye'deki tesislerin büyük çoğunluğu 2, 3 ve 4 yıldızlı otellerden oluşmaktadır. Bu sınıfta yer alan oteller arasında hizmet kalitesinden ziyade maliyet kontrolü öne çıkmaktadır. Bunun sonucu olarak sayıca fazla olmalarına rağmen özellikle iş sebebiyle seyahat eden kesime veya makul fiyatlarla tutarlı hizmet talep eden orta gelir düzeyindeki kesime hitap eden çok fazla seçenek bulunmamaktadır. Bu noktada yerli ve yabancı büyük otel zincirleri diğer segmentlerde kazandıkları deneyimle bu alanda da kendilerini göstermeye başlamışlardır. Büyük otel zincirleri, sektöre kendi markalarını yerel ortaklarla ya franchise anlaşmaları ya da yönetim anlaşmaları imzalayarak sokmaktadır. Bunun yanında yerli gruplar, büyüme potansiyeli yüksek olan bu iş seyahat pazarındaki konumlarını genişletmek de istemektedir. Her ne kadar bu gelişmeler için İstanbul, Ankara, İzmir gibi şehirlere odaklanılsa da, sanayi ve ticari pazarı gelişmiş orta büyüklükte Anadolu şehirleri, sektörün gelişmesi için oldukça büyük potansiyel teşkil etmektedir.

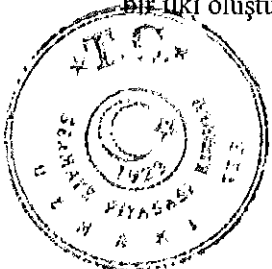
Metropol şehirlere genelde iş adamları veya uluslararası fuar veya kongrelere gelen insanlar kalmaktadır. Bunun yanında küçük şehirlerde kalanlar genellikle bir takım toplantılar ve eğitim faaliyetleri için seyahat eden iş adamları ve satış elemanlarıdır.

Uluslararası otel zincirlerinin sektöre girişi İstanbul'da Hilton Otelinin 1955 yılında açılmasıyla olmuştur. Bu açılışı, Inter Continental ve Sheraton Otelleri takip etmiştir.

Uluslararası zincirlerin ülkeye olan ilgisi 1980'lerin ikinci yarısından itibaren ise hızla artmıştır. Şu an itibarıyla, Dünyadaki en büyük 10 otel zincirinden 9'u Türkiye'de çeşitli markalarla faaliyet göstermektedir. Bunun yanında başka zincirler de, ya metropol şehirlerinde iş otelleri ya da sahil bölgelerinde tatil otelleriyle hizmet vermektedir.

Yerli ve uluslararası otel zincirlerinin yatırım planlarında Anadolu'da ve İstanbul'un farklı bölgelerinde şehir otelleri projeleri öne çıkmaktadır.

Accor S.A. ile her otel için imzalanan kira sözleşmeleri, uzun süreli gelir temini ve ileriye yönelik güvenilir tahmin yapabilme açısından Akfen GYO'ya önemli bir avantaj getirmektedir. Bunun yanında bu anlaşmalarla, bir otel işletme şirketinin yükleneceği tüm sorumluluklardan da bağımsız olmaktadır. Uluslararası bir otel işletmecisiyle yapılan bu kira sözleşmeleri Rusya ve Türkiye için bir ilki oluşturmaktadır.



AKFEN YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Menkul Yatırım Ortaklığı 64
Levent, Beşiktaş, Büyükdere, Cad. Kat: 201
9 Blok Kat: 8 Zaire/151
3284 Beşiktaş/İST. Telefon: 319 07 40
Mersis Sicil No: 372209-319861
Zincirlikuyu Y.Ö. 034 006 1700

Kaynaklar

-Colliers International Türkiye: gayrimenkul ve emlak piyasasında dünya çapında hizmet vermek üzere, bu alanda uzman yerel şirketlerin bir araya gelmesiyle oluşan uluslararası bir işbirliğidir. Colliers International dünya çapında 61 ülkede, 480 ofiste hizmet vermektedir.

Danışmanlık hizmetleri:

- Piyasa araştırması
- Fizibilite ve yatırım analizi
- Değerleme
- En iyi kullanım analizi
- Konsept geliştirme

- HVS: 1980 yılında kurulmuş özellikle otel, restoran ve tatil endüstrisi alanlarında danışmanlık ve hizmet veren bir şirkettir.

3.4.2.2 GYO Sektörü Hakkında Genel Bilgi

3.4.2.2.1 GYO Sektörü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Seri: VI, No:11 sayılı Tebliğ kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumlarıdır. Bu Tebliğin yayım tarihinden önce kuruluş veya dönüşüm suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış ortaklıkların, kendilerine bu Tebliğin yayım tarihinden önce tanınan sürelerde, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle Kurula başvuruda bulunmaları gereklidir. Söz konusu Tebliğ gereği, kuruluş tarihinden azami 3 ay sonra en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurul'a başvurmakla yükümlü GYO'lar, tabii bulunduğu mevzuat ve yasal zorunluluklar nedeniyle kurumsal yapıya sahip, şeffaf kuruluşlardır. Ortaklıklar, kurumsal sermayenin gayrimenkul sektörüne girebilmesine, büyük kapsamlı projelerin gerçekleştirilebilmesine ve bireysel küçük yatırımcıların katma değeri yüksek projelere doğrudan yatırım yapabilmesine fırsat sağlayan yatırım araçlarıdır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları temel olarak inşaat ve gayrimenkul sektörü içerisinde yer almaktadır. İnşaat sektörü, Türk ekonomisinin öncül sektörüdür. Büyük ölçüde yerli sanayiye daylanması, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelinin yüksekliği, başta imalat sektörü olmak üzere diğer sektörlerle sıkı bir girdi çıktısı ilişkisi içerisinde olması ve yurt dışındaki faaliyetlerin döviz kazandırıcı etkisi nedeniyle sektör ekonomi için bir lokomotif işlevi görmektedir.

Gayrimenkul piyasası, ülkemizin genel ekonomik ve demografik değişimlerinden direkt olarak etkilenen bir yapıya sahiptir. Artan nüfus ve iç göçler belirli bölgelerde piyasayı hareketlendirirken, ekonomideki dalgalanmalar genel olarak daralmalara neden olmaktadır. Tek kullanıcıya yönelik konutlar, çok kullanıcıya yönelik konutlar, ofis ve iş merkezleri, alışveriş merkezleri, turistik tesisler ve oteller, sanayi tesisleri gayrimenkul sektörünün alt segmentleri arasında yer alır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, gayrimenkul sektöründe yer almasına karşın emlak komisyonculuğu ya da inşaat faaliyeti içerisinde değildir. GYO'lar; gayrimenkul portföylerinin işletilmesi, gayrimenkul yatırımları finansmanı ve proje geliştirme işlevleri ile yatırımcıların kaynaklarını bir portföyde toplayarak gayrimenkul projelerine yatırım yapan finansal kurumlar olarak sermaye piyasası içerisinde de yer almaktadırlar.

3.4.2.2.2 GYO'ların Gelişimi

1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilen GYO şirketleri ilk defa 2 Ocak 1997 tarihinde İMKB'de işlem görmeye başlamış ve gayrimenkul

GYO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 65
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Blok Kat: 9 Daire: 197
14390 Levent/İST. Tel: 0212 319 67 40
Ticaret Sicil No: 372719-319861
Zinetrikülyü V.İ. 0212 045 1780

yatırım ortaklığı (GYO) şirketleri sayısı 18 Nisan 2011 tarihi itibarıyla 22 olmuştur. Ancak, İMKB'de işlem görmekte olan GYO'lar dışında da kuruluş izinlerini tamamlamış, uygun halka arz zamanını bekleyen kurumlar da vardır. Planlanan halka arzların tamamlanmasıyla önümüzdeki yıllarda GYO'ların sayısında ve toplam portföy büyüklüklerinde önemli bir artış olması beklenmektedir.

Gayrimenkul sektöründe kurumsallaşmayı teşvik etmek amacıyla tanınan Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8/4 maddesi istisnası ile bu finansman modeline ilgi hızla artmıştır. 2004 yılında Sermaye Piyasası Mevzuatında GYO şirketlerine ilişkin hükümlerde ciddi değişikliklere gidilmiş ve yatırım alanları genişletilerek yatırımcıların korunması ve kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasına dair hükümler mevzuata ilave edilmiştir. Ülkemizde bireylerin tasarruflarının en büyük bölümünün gayrimenkullerden oluştuğu dikkate alındığında, inşaat sektörüne profesyoneller eliyle yönetilen kurumsal sermayenin girebilmesi büyük önem taşımaktadır. Uzun vadeli konut finansmanının uygulanabilir hale gelmesi ile sektöre kurumsal sermaye girişini sağlayan GYO'ların, yeni sermaye piyasası aracı olarak piyasalarda etkin bir rol kazanacağı beklenmektedir.

Başlangıç yıllarında daha çok kiralık gayrimenkul portföylerine yatırım yaparak büyüyen GYO şirketleri zaman içinde daha çok gayrimenkul geliştiriciliği fonksiyonuna kaymışlar; bunun sonucunda da portföy yapılarında geliştirme projelerinin oranı yükselmiştir. 2006 yılı itibarıyla ticari gayrimenkuller ağırlıklı bir portföy yapısına sahip olan GYO şirketleri, giderek artan bir şekilde konut ve alışveriş merkezi yatırımlarına yönelmeye başlamışlardır.

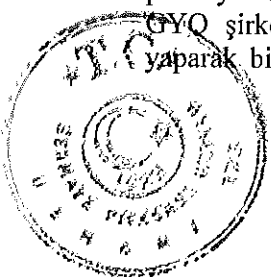
GYO sektörü, ülkemizde henüz yeni olmasına rağmen şu ana kadar sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girmiştir. Devletin sağladığı vergi teşviki, birçok şirketi gayrimenkul yatırım ortaklığı kurmak suretiyle aktiflerinde atıl olarak duran gayrimenkulleri menkulleştirerek yeni finans kaynakları sağlama yoluna itmiştir. Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabildiğini olanaklı kılması yeni GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmuştur. Ülkemiz insanının tasarruflarının en büyük bölümünün gayrimenkullerden oluştuğu göz önünde bulundurulduğunda inşaat sektörüne profesyoneller eliyle yönetilen kurumsal sermayenin girebilmesi büyük önem arz etmektedir. Uzun vadeli konut finansmanının uygulanabilir hale gelmesi ile sektöre kurumsal sermaye girişini sağlayan GYO'ların, yeni sermaye piyasası aracı olarak piyasalarda daha etkin bir rol oynaması beklenmektedir.

3.4.2.2.3 GYO'ların Faaliyetleri

GYO şirketleri, Sermaye Piyasası mevzuatında bir sermaye piyasası kurumu olarak sayılmış, genel olarak yatırım ortaklığı çerçevesinde faaliyet göstermelerine rağmen SPK'nın Seri:VI, No:11 Sayılı Tebliği ile özel olarak düzenlenmiş olan gayrimenkul yatırım yapan halka açık anonim şirketlerdir. Bu anlamda bakıldığında GYO şirketleri hem gayrimenkul hem de finans sektöründe yer alan karma nitelikli şirketlerdir.

GYO şirketleri, en az %25 oranında halka açık olmak zorunda olup, bu şirketlerin emlakçılık, inşaat işleri ve GYO Tebliğinin 24. ve 26. maddelerinde belirtilen işler ile uğraşmaları yasaklanmıştır. Yapabilecekleri işler, ilgili Tebliğ ile detaylı olarak sayılmış olup, gayrimenkul sektöründe halka açıklığı, kaydılığı ve kurumsallaşmayı teşvik etmek amacıyla bu şirketlere Kurumlar Vergisi Kanunu çerçevesinde kurumlar vergisinden istisna sağlanmıştır.

GYO şirketleri, halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan topladıkları kaynakları bir havuzda toplayarak bunlarla değerli ve yüksek tutardaki gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedirler. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verilirken, farklı projelere çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesinden dolayı yatırım riski düşürülebilmektedir. Bu şekilde GYO şirketleri hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkanı vermekte



GYO
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

aktfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Devlet Lojmanı Büyükdere Caddesi No:201
C Blok Katı: 8 Daire/151
10378 Üsküdar/İstanbul T: (0212) 319 87 40
Yatırım Sicil No: 37279-319861
Zincirlikuyu N. D/084 005 1780

hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likidasyon imkanını hisse senetlerinin Borsa'da satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadırlar.

GYO şirketleri, yatırımcılarına hisse senetlerinin değer artışı ve temettü dağıtımını şeklinde fayda sağlamaktadır. Bu şirketler portföylerinden gayrimenkul satış geliri, kira geliri ve menkul kıymetlerden elde edilen faiz geliri gibi farklı vade ve risk yapılarında gelir elde etmektedirler. GYO şirketleri farklı yönetim stratejilerine uygun olarak bitmiş ve kiralık gayrimenkullere veya geliştirme projelerine veya bunların bir kombinasyonuna yatırım yapabilirler. Şirketlerin portföylerindeki gayrimenkuller Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisans verilmiş gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirilerek kamuya açıklanır. Böylece yatırımcılar şirketlerin portföylerindeki varlıkların değerini kolayca ve güvenli bir şekilde öğrenebilirler. GYO şirketleri SPK ve Borsa'nın denetimi yanında mali açıdan bağımsız denetime de tabidirler.

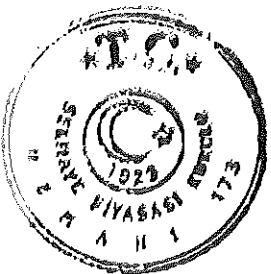
3.4.2.2.4 İMKB'de İşlem Gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Mevcut durumda 21 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı İMKB'de işlem görmektedir. Portföyleri arsa, bina ve projelerden oluşan bu GYO'lar incelendiğinde portföylerinin ağırlıklı olarak, ofis/hizmet binaları, otel, rezidans, konut, alışveriş merkezlerinden oluştuğu görülmektedir. Portföy yapıları incelendiğinde alışveriş merkezi, ofis/hizmet binası gibi sadece kira getirisi ile faaliyet gösteren ortaklıklar olduğu gibi portföyünde konut, rezidans bulunan, ağırlıklı proje geliştirici GYO'lar da bulunmaktadır. Tek bir segmente odaklanmış, uzmanlaşmış GYO'lar yerine, portföy çeşitliliğine giden şirket sayısının daha fazla olduğu görülmektedir.

3.4.3. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ortaklığın net ciro tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

(TL)	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
KKTC	8.489.313	9.422.442	8.616.611
İstanbul	5.371.495	5.059.406	5.331.093
Eskişehir	729.237	632.136	684.804
Trabzon	2.254.010	2.376.330	182.457
Gaziantep	652.740	-	-
Kayseri	726.825	-	-
Bursa	75.729	-	-
Diğer	171.651	208.731	172.57
Toplam	18.471.000	17.699.045	14.987.535

3.4.4. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ortaklığın tamamlanmış önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:



ÖYAKUYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 67
Serafinin Akfen Menkul Değerler A.Ş. Kat: 8 Daire: 151
10394 Beşiktaş/İST. Tel: (0212) 319 07 40
Ticaret Sicil No: 372273/319861
Zincirlikuyu V.D: 034 003 1780

Akfen GYO - Tamamlanan Yatırımlar

Proje	Yeri	Toplam Yatırım(mn €)*	İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	İstanbul	27	2007	Uzun vadeli proje kredisi ve özsermaye
Eskişehir Ibis Otel	Eskişehir	5,4	2007	Uzun vadeli proje kredisi ve özsermaye
Trabzon Novotel	Trabzon	15,5	2008	Uzun vadeli proje kredisi ve özsermaye
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	Kayseri	14,4	Mart 2010	Uzun vadeli proje kredisi ve özsermaye
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	Gaziantep	19,1	Ocak 2010	Uzun vadeli proje kredisi ve özsermaye
Bursa Ibis Otel	Bursa	10,5	Kasım 2010	Uzun vadeli proje kredisi ve özsermaye

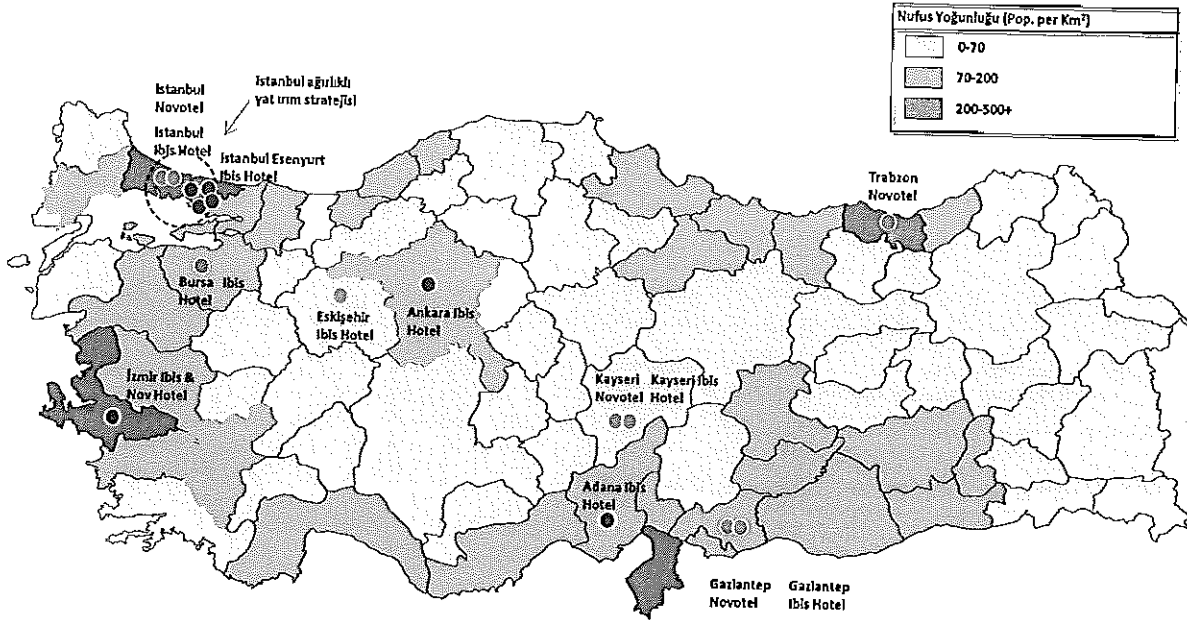
*İnşaat dönemi finansman maliyeti dahil değildir.

Akfen GT - Tanımlanan Yatırımlar

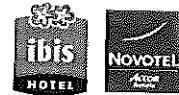
Proje	Yeri	Toplam Yatırım(mn €)*	İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
GİRME MERCURE OTEL	KKTC	40	2007	Uzun vadeli proje kredisi ve özsermaye

*İnşaat dönemi finansman maliyeti dahil değildir.

Akfen GYO Türkiye otel projelerinin coğrafi dağılımı:



- İşletme halinde (6 farklı şehirde konumlu 4 Novotel, 5 Ibis Otel)
- İnşaat halinde (1 Ibis Otel İstanbul, 1 Ibis Otel Adana, 1 Ibis Otel İzmir)
- Planlanan (4 Otel: İstanbul - Avrupa Merkez Novotel, Avrupa Merkez Ibis Otel, Kartal Ibis Otel, Ankara - Ibis Otel)



AKFEN YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Avusturya Büyükdere Cad. No: 14/201
Kat: 3 Daire: 161 / 87 40
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Ticaret Sicil No: 372279 / 319861
Zincirlikuyu V.D: 034 805 4780

1. İSTANBUL, ZEYTİNBURNU NOVOTEL ve IBIS OTEL

Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü tarafından 27 Aralık 2002 tarih ve B.17.0.YGM.0.08.03 /1456-5971-44672 sayılı Kamu Arazisi Kesin Tahsis Belgesi kapsamında Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel arazisi üzerinde Akfen GYO lehine irtifak hakkı yolu ile kesin tahsis yapılmıştır, söz konusu kesin tahsisin süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıl olarak belirtilmiştir. Anılan kesin tahsis uyarınca, Maliye Hazinesi'ni temsilen İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü ile Akfen GYO arasında Zeytinburnu 1'inci Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 4 Aralık 2003 tarih ve 6650 yevmiye sayısı ile tanzim ve imza edilen üst hakkı ile ilgili hüküm ve koşulları içeren Resmi Senet kapsamında Akfen GYO lehine üst hakkı tesis edilmiştir. Bahsi geçen daimi ve müstakil üst hakkı Tapu Sicil Müdürlüğü'nde aynı tarih ve yevmiye sayısı ile tescil edilmiştir. 06.01.2005 tarihinde inşaat ruhsatı alarak inşaatına başlanmıştır.

Akfen GYO 24.03.2011 tarihli 2011/29 sayılı cins değişikliği talebi ile Milli Emlak Müdürlüğü'ne başvurmuştur. Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından gerekli ölçümler ve gerekli işlemler yapılmış ve İstanbul Topkapı Emlak Müdürlüğü tarafından 19.04.2011 tarih ve 40763 sayılı yazı ile görüş ve onay alınmak üzere dosya Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğüne iletilmiştir. Onay alınması akabinde Tapu ve Kadastro Müdürlüğüne başvurularak işlem sonuçlandırılacaktır.

Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel şehir merkezi ve havalimanı arasında ideal bir konumda, alışveriş ve kültür merkezlerine, deniz otobüsü ve metro tramvay istasyonlarına yakınlığı ile iş ve turistik nedenlerle seyahat edenler için uygun bir lokasyondadır. Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel 12 Mart 2007 tarihinde işletmeye açılmıştır. Accor Grubu'nun iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş tarafından işletilmektedir.

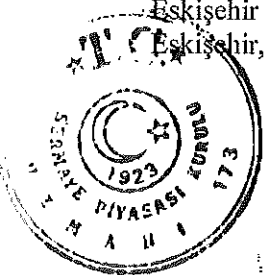
Zeytinburnu, Novotel & Ibis Otel, Gayrimenkul Bilgileri	
Arsa Alanı	11.720 m ²
İnşaat Alanı	26.372 m ²
Kapasite	
Novotel	4 yıldız, 208 Oda
Ibis Otel	3 yıldız, 228 Oda
Yapı Ruhsat Tarihi	06.01.2005
Yapı Kullanma İzin Tarihi	23.02.2007
İşletmeye Açılış Tarihi	Mart 2007
Kiracı (*)	Accor Group
Kira Sözleşme Tarihi	12.12.2005
Kira Dönemi	25 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)

* Kira sözleşmesi Accor Group'un Türkiye'deki iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. ile imzalanmıştır.

Zeytinburnu Novotel 6 suit oda, 4 engelli odası olmak üzere toplam 208 oda, 250 kişilik toplantı salonu, 1 adet restaurant, 1 adet bar, spor salonu ve açık yüzme havuzu içermektedir. Zeytinburnu Ibis Otel 4'ü engelli odası olmak üzere toplam 228 standart oda, lobby bar ve otopark içermektedir.

2. ESKİŞEHİR IBIS OTEL

Eskişehir Ibis Otel arazisi 22 yıllığına Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmıştır. Ibis Eskişehir, şehrin en önemli merkezlerinden biri kabul edilen Anadolu Üniversitesi'nin yerleşkesine



AKFEN
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent Kağıthane Büyükdere Cad. No: 201
Kat: 8 Daire: 155
34398/155
Etiler/Şişli/İST. Teli: 0212 319 07 40
Fax: 0212 319 07 40
Tapu Sicil No: 27227/349861
Zincirlikuyu V.D. 031/065 1700

yakın konumu, tren ve tramvay istasyonlarına yürüme mesafesinde olması nedenleriyle ziyaretçiler için uygun lokasyondadır. Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş tarafından işletilmektedir.

Eskişehir Ibis Otel, Gayrimenkul Bilgileri	
Arsa Alanı	6.806 m ²
İnşaat Alanı	5.868 m ²
Kapasite	3 yıldız, 108 Oda
Yapı Ruhsat Tarihi	15.12.2005
Yapı Kullanma İzin Tarihi	02.03.2007
İşletmeye Açılış Tarihi	Nisan 2007
Kiracı (*)	Accor Group
Kira Sözleşme Tarihi	18.11.2005
Kira Dönemi	25 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)

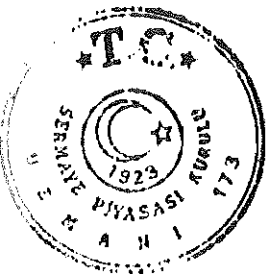
* Kira sözleşmesi Accor Group'un Türkiye'deki iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. ile imzalanmıştır.

Eskişehir Ibis Hotel fiziksel engelliler için 2 özel oda olmak üzere toplam 108 konforlu ve modern tasarımlı oda, 80 kişilik toplantı odası ve otopark içermektedir.

3. TRABZON NOVOTEL

Mal sahibi sıfatıyla Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ve yatırımcı firma sıfatıyla Akfen Altyapı arasında 09.12.2005 tarihinde 4 yıldızlı otel ve müstemilatının yapılması ve/veya yaptırılması ve işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş.'ne devredilmesine ilişkin olarak Yap-İşlet-Devret hakkı veren Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müstemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi akdedilmiştir. Ancak Akfen Altyapı işbu sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerini, sözleşmedeki hükümlerle ve sürelerle bağlı kalmak kaydıyla, Akfen GYO'ya devretmiş ve bu kapsamda mal sah sıfatıyla TDTM ile yatırımcı firma sıfatıyla Akfen GYO ve devreden sıfatıyla Akfen Altyapı arasında 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müstemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi akdedilmiştir. Trabzon Novotel'in 17.11.2006 tarihinde ruhsatı alınarak inşaatına başlanmıştır. Trabzon Novotel'in inşa edilmiş olduğu arazi üzerinde 27.02.2008 tarihinde Akfen GYO lehine 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Trabzon Novotel şehrin ve bölgenin ilk uluslararası zincir otelidir. Dünya Ticaret Merkezinin hemen yanında, Karadeniz kıyısında konumlanmaktadır. 6 Ekim 2008 tarihinde işletmeye açılmış ve Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş tarafından işletilmektedir.



AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent Lojmanı Kat: 8/ Daire: 201
34394 Etiler/Beşiktaş/İST. Teli: (0212) 319 87 46
Ticaret Sicil No: 27277-31981
Zincirlikuyu Y.İ. 034 005 1760

70

Trabzon Novotel, Gayrimenkul Bilgileri	
Arsa Alanı	13.450,71 m ²
İnşaat Alanı	15.232 m ²
Kapasite	4 yıldız, 200 Oda
Yapı Ruhsat Tarihi	17.11.2006
Yapı Kullanma İzin Tarihi	27.08.2008
İşletmeye Açılış Tarihi	Ekim 2008
Kiracı (*)	Accor Group
Kira Sözleşme Tarihi	26.07.2006
Kira Dönemi	25 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)

* Kira sözleşmesi Accor Group'un Türkiye'deki iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. ile imzalanmıştır. Trabzon Novotel 4'ü fiziksel engelli odası olmak üzere toplam 200 oda, 1 adet 152 kişilik restaurant-bar, 1 adet 650 kişilik toplantı salonu, 1 adet spor salonu, 1 adet havuz içermektedir.

4. GAZİANTEP NOVOTEL ve IBIS OTEL

Gaziantep Novotel ve Ibis Otel arazisi üzerinde Akfen GYO'ya, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Akfen GYO arasında akdedilen 31 Mayıs 2007 tarihli "Sözleşme" kapsamında Akfen GYO tarafından Gaziantep Taşınmazı üzerinde otel tesisi inşa edilmesi ve işletilmesi, işletme süresi sonunda Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmesi hakkı verilmiştir. Gaziantep Novotel ve Ibis Otel arazisi üzerinde 17.07.2007 tarihinde Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapıda tescil edilmiş ve 21.10.2008 tarihinde inşaat ruhsatı alınarak inşaatına başlanmıştır.

Gaziantep Novotel ve Ibis Otel kültür ve sanayi şehri olan Gaziantep'te şehir merkezinde konumlanmaktadır. 8 Ocak 2010 tarihinde işletmeye açılmış, Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş tarafından işletilmektedir.

Gaziantep, Novotel & Ibis Otel, Gayrimenkul Bilgileri		
Arsa Alanı	6.750 m ²	
İnşaat Alanı	18.825 m ²	
Kapasite		
	Novotel	4 yıldız, 92 Oda
	Ibis Otel	3 yıldız, 177 Oda
Yapı Ruhsat Tarihi		21.10.2008
Yapı Kullanma İzin Tarihi		06.11.2009
İşletmeye Açılış Tarihi		Ocak 2010
Kiracı (*)		Accor Group
Kira Sözleşme Tarihi		24.03.2008
Kira Dönemi		25 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)

* Kira sözleşmesi Accor Group'un Türkiye'deki iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. ile imzalanmıştır.

Gaziantep Novotel'de 4 suit, 2 engelli odası olmak üzere toplam 92 oda, 1 adet restaurant, 1 adet bar, 650 kişilik toplantı salonu, yüzme havuzu, spor salonu ve otopark bulunmaktadır. Gaziantep Ibis Otel 4 engelli olmak üzere toplam 177 konforlu ve modern oda, 1 adet oturma salonu, loby bar ve otopark içermektedir.

AKFEN
ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 71
 Levent, Levent Büyükdere Caddesi No:201
 C Blok Kat:8/Dağıcı 1/1
 34396 Levent/İST. T410272/319 67 40
 Ticaret Sicil No: 272777-31961
 Zincirlikuyu Y.D.03/005 1760

5. KAYSERİ NOVOTEL ve IBIS OTEL

Kayseri Novotel ve Ibis Otel arazisi üzerinde, Kayseri Sanayi Odası ile Akfen GYO arasında 4 Kasım 2006 tarihinde akdedilen ve 4 Eylül 2008 tarihinde tadil edilen "Yap-İşlet-Devret Modeli ile 3 ve 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi" kapsamında, Akfen GYO'ya tarafların mutabakatı ile tespit edilecek ve ek protokol ile belirlenecek yer ve alanda 3 yıldızlı Ibis otel ve 4 yıldızlı Novotel yapılması ve/veya yaptırılması ve işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda Kayseri Sanayi Odası'na devredilmesine ilişkin olarak Yap-İşlet-Devret hakkı verilmiştir. Kayseri Novotel ve Ibis Otel arazisi üzerinde Akfen GYO lehine 17.08.2007 tarihinde 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiş ve 06.03.2008 tarihinde inşaat ruhsatı alınarak inşaatına başlanmıştır.

Novotel ve Ibis Otel Kayseri şehir merkezinde konumlanmakta olup havaalanına 10 dakika mesafededir. 15 Mart 2010'da işletmeye açılmış, Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş tarafından işletilmektedir.

Kayseri, Novotel & Ibis Otel, Gayrimenkul Bilgileri	
Arsa Alanı	11.035,40 m ²
İnşaat Alanı	11.064 m ²
Kapasite	
Novotel	4 yıldız, 96 Oda
Ibis Otel	3 yıldız, 160 Oda
Yapı Ruhsat Tarihi	06.03.2008
Yapı Kullanma İzin Tarihi	27.03.2009
İşletmeye Açılış Tarihi	Mart 2010
Kiracı (*)	Accor Group
Kira Sözleşme Tarihi	24.03.2008
Kira Dönemi	25 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)

* Kira sözleşmesi Accor Group'un Türkiye'deki iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. ile imzalanmıştır.

Kayseri Novotel 4 suit, 2 engelli odası olmak üzere toplam 96 oda, 1 adet restoran, 1 adet bar, 120 kişilik toplantı odası, spor salonu ve otopark içermektedir. Kayseri Ibis Otel 4 engelli olmak üzere toplam 160 konforlu ve modern oda, 1 adet oturma salonu, loby bar ve otopark içermektedir.

6. BURSA IBIS OTEL

Bursa Ibis Otel arazisi üzerinde Akfen GYO'ya, Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Akfen GYO arasında akdedilen 9 Mayıs 2008 tarihli "Ibis Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi" kapsamında, Ibis otel ve müştemilatının yapılması ve/veya yaptırılması ve işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda BUTTİM'e devredilmesine ilişkin haklar verilmiştir. Bursa Ibis Otel arazisi üzerinde 07.08.2008 tarihinde Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiş ve 17.06.2009 tarihinde inşaat ruhsatı alınarak inşaatına başlanmıştır.

Bursa Ibis Otel, endüstrisi gelişmiş Türkiye'nin önde gelen şehirlerinden birinde konumlanmakta olup ticaret merkezlerine olan mesafesi ile seyahat turizmi açısından uygun lokasyondadır. 30.06.2010 tarihinde inşaatı tamamlanarak yapı kullanma izni alınmış, Kasım 2010'da işletmeye açılmıştır. Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilecektir.



AKFEN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 72
Etiler, Beşiktaş, Büyükdere Caddesi No:201
Blok Kat: 8 Daire: 751
34398 Çayan/İST. Tel: 0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Zincirlikuyu V. D/024 006 1780

Bursa Ibis Otel, Gayrimenkul Bilgileri	
Arsa Alanı	7.961,79 m ²
İnşaat Alanı	7.523 m ²
Kapasite	3 yıldız, 200 Oda
Yapı Ruhsat Tarihi	17.06.2009
Yapı Kullanma İzin Tarihi	30.06.2010
İşletmeye Açılış Tarihi	Kasım 2010
Kiracı (*)	Accor Group
Kira Sözleşme Tarihi	17.07.2009
Kira Dönemi	25 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)

* Kira sözleşmesi Accor Group'un Türkiye'deki iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. ile imzalanmıştır.

Bursa Ibis Otel 196 standart oda, 4 engelli odası olmak üzere toplam 200 oda, 400 yatak kapasiteli olup 1 adet restaurant, 1 adet bar, 1 adet toplantı salonu içermektedir.

3.4.5. Ortaklık tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Akfen GYO - Yapılmakta Olan Yatırımlar

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (mn €)	Yatırım Tamamlanma (%) 31.03.2011 itibariyle	İşletmeye Geçiş
İstanbul Esenyurt Ibis	İstanbul	9,4	36	2012
Adana Ibis	Adana	11	37	2012
İzmir Ibis Otel	İzmir	7,2	19	2012

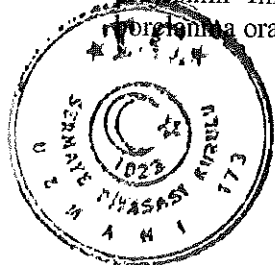
Akfen GT - Yapılmakta Olan Yatırımlar

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (mn €)	Yatırım Tamamlanma (%) 28.02.2011 itibariyle	İşletmeye Geçiş
Samara Ibis Otel*	Rusya	22,8	%97	2011
Samara Office*	Rusya	8,4	%92	2011
Yaroslavl Ibis Otel*	Rusya	16,4	%90	2011
Kaliningrad Ibis Otel*	Rusya	16,6	%16	2012
Moskova Ibis Otel	Rusya	50,2	%0	2014

*Akfen GYO iştiraki olan Akfen GT üzerinden bu projelerin %50'sine sahiptir. Tabloda bu projeler için yer alan yatırım maliyeti toplam yatırım maliyetidir.

Esenyurt Adana ve İzmir'de yapım aşamasındaki Ibis Otel projelerinin %75'i banka kredisi ile finanse edilmektedir. Rusya'nın Samara ve Yaroslavl şehirlerinde yapımı devam eden Ofis ve IBIS Otel projelerinde ise borç oranı %70'tir.

EBRD ve IFC ile Samara ve Yaroslavl Ibis otel projelerinin refinansmanı ve Kaliningrad Ibis otel projesinin finansmanı için 27 Nisan 2010 tarihinde imzalanmış olan kredi sözleşmesine göre finansman oranı %55 olacaktır.



AKFEN GYO
YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent, Laleli, Büyükdere Caddesi No:201
3. Kat Blok Kat: 8 Dağıtım No:151
34394 Levent/İST. Tely: 0212 319 87 48
Tic Sicil No: 31227/3 9861
Zimmetli Yayı V.D: 031 508 1780

27 Nisan 2010 tarihinde imzalanan sözleşmelere göre RHI hisselerinin toplam %15'ini EBRD ve IFC'ye devredecektir. Bu devir ile ilgili ortaklık sözleşmesinin müzakereleri devam etmektedir.

3.4.5.1 Türkiye'de Yapılmakta Olan Yatırımlar

Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında 16 Mart 2007 tarihinde akdedilmiş olan Maliyet + Kâr İnşaat Sözleşmesi kapsamında Türkiye'de Akfen GYO tarafından yapılacak tüm otel yatırımları anahtar teslimi Akfen İnşaat tarafından yapılacaktır.

Sözleşmenin konusu Akfen İnşaat'ın Akfen GYO'nun gerek Accor ile imzalamış olduğu sözleşme ile Accor standartlarına ve spesifikasyonlarına uygun olarak yaptıracığı otellerin ve bu otellerin müteahhimlerini gerekse başka kullanım amaçları için bulacağı gayrimenkuller üzerine inşa ettireceği kompleksleri sözleşmede yer alan şartlara uygun olarak anahtar teslimi olarak "maliyet + kar" esasına göre gerçekleştirmesidir.

Sözleşme bedeline ilişkin hükümlerde, sözleşme bedelinin proje yüklenicisi tarafından hazırlanan projeler doğrultusunda Sözleşme konusu için gerçekleştirilmesi için Sözleşmenin 8'inci maddesinde belirtilen gerekli maliyet kalemlerine Sözleşmede belirtilen oranda müteahhitlik kârının uygulanması sonucu tespit edileceği düzenlenmiş ve sözleşme bedelinin her bir kompleksin yapımı için düzenlenecek yer teslim tutanağında söz konusu kompleks için söz konusu komplekse ait projeler çerçevesinde yaklaşık olarak gösterileceği belirtilmiştir.

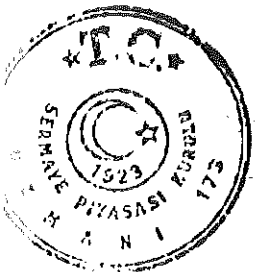
Teminat ile ilgili hükümlerde her bir yer teslim tutanağının imzalanması sırasında söz konusu yer teslim tutanağına konu kompleks için, söz konusu kompleks konusu için Sözleşmede belirtilen esaslara göre hesaplanacak olan tahmini maliyetinin %6'sı oranında Akfen GYO tarafından kabul edilecek şartları haiz bir teminatın, kesin teminat olarak Akfen GYO'ya verileceği, verilen teminatın kompleks ile ilgili işin projelerine uygun olarak tamamlandıktan sonra kabul yapıldıktan sonra iade edileceği, bir kompleks için verilecek teminatın, farklı işler veya kompleksler için kullanılamayacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmenin işin süresi ve iş programı ile ilgili hükümlerinde, işin süresi her kompleks için yer teslim tutanağında yer alacak ve taraflarca müştereken tespit edilecek işin yapımı için gerekli makul süre olarak belirlenmiş olup, işin süresinin Sözleşme konusu işin yapılması için gerekli ruhsatların Akfen GYO tarafından alınması ve uygulanma projeleri ile birlikte Akfen İnşaat'a teslimini müteakip Akfen GYO tarafından işe başlama emrinin verilmesi ile başlayacağı belirtilmiştir. Her bir yer teslim tutanağının yürürlüğe girmesi üzerine o yer teslim tutanağına konu işler için bir iş programının hazırlanarak onaya sunulacağı düzenlenmiştir.

TSKB/İş Bankası ile imzalanmış olan 100.000.000 Euro'luk kredi sözleşmesine göre Akfen Holding ve Akfen İnşaat projelerin inşaatları için tamamlama garantisi vermişlerdir.

1. ISTANBUL, ESENYURT IBIS OTEL

Arsanın mülkiyeti Akfen GYO üzerindedir. Esenyurt projesi uydukent projeleri ile İstanbul'un gelişim aksı olan Büyükçekmece'de Esenyurt E-5 karayoluna cepheli ve TUYAP Fuar ve Kongra Merkezine yakın konumlanmaktadır. Projenin inşaat ruhsatı alınmış olup, inşaat sözleşmesi imzalanmış ve inşaat faaliyetleri başlamıştır. 156 oda kapasiteli otel, Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş tarafından işletilecektir.



AKFEN GYO MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Menkul yatırım ortaklığı a.ş. 74
Etiler Büyükdere Caddesi No:201
C Blok Kat: 8 Daire: 131
34398 Levent/İST. Tel: 0212 319 87 46
Ticaret Sicil No: 277777-319861
Zincirlikuyu V.D. 024 005 1780

Istanbul, Esenyurt Ibis Otel, Gayrimenkul Bilgileri	
Arsa Alanı	1.755,37 m ²
İnşaat Alanı	7.331 m ²
Kapasite	3 yıldız, 156 Oda
Yapı Ruhsat Tarihi	30.12.2010
Planlanan İşletmeye Açılış Tarihi	Temmuz 2012
Kiracı (*)	Accor Group
Kira Sözleşme Tarihi	16.08.2010
Kira Dönemi	25 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)

* Kira sözleşmesi Accor Group'un Türkiye'deki iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. ile imzalanmıştır.

2. ADANA IBIS OTEL

Arsanın mülkiyeti 03.08.2010 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na geçmiştir. Proje çalışmaları tamamlanan gayrimenkul için 01.12.2010 tarihinde temel ruhsatı alınmıştır.

Adana Türkiye'nin ilk sanayileşmiş şehirlerinden olup, Anadolu'nun önemli ticari ve tarım merkezlerindedir. 1,7 milyon nüfusu ile Adana Türkiye'nin nüfus yoğunluğu açısından 5. büyük şehridir. Tırhan Cemal Beriker bulvarında bulunan arsa, Adana şehir merkezinin en işlek caddesi üzerinde yer almaktadır. Belediye binasına komşu bulunan arsa, havaalanına 4 km. mesafededir. Adana-Mersin otoyolu ve Atatürk caddesi gibi önemli kavşaklara yakınlığı ile avantajlı bir konumdadır.

Adana Ibis Otel, Gayrimenkul Bilgileri	
Arsa Alanı	2.213 m ²
İnşaat Alanı	9.047 m ²
Kapasite	3 yıldız, 165 Oda
Yapı Ruhsat Tarihi	01.12.2010
İnşaat Sözleşme Tarihi	20.12.2010
Planlanan İşletmeye Açılış Tarihi	Nisan 2012
Kiracı (*)	Accor Group
Kira Sözleşme Tarihi	07.09.2010
Kira Dönemi	25 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)

* Kira sözleşmesi Accor Group'un Türkiye'deki iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. ile imzalanmıştır.

Temel ruhsatının alınmasının ardından inşaat sözleşmesi imzalanmış ve temel/kazı çalışmaları başlamıştır. 2012 yılı ilk çeyreğinde işletmeye açılması planlanmaktadır. 165 oda kapasiteli otel, Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş tarafından işletilecektir.

3. İZMİR, ALSANCAK IBIS OTEL

1. C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce, İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak mahallesi, (7656) ada, (3) parselde kayıtlı arazi 49 yıllığına kiralanmak ve Vakıflar Meclisinin 25.05.2010 tarih ve 307/219 sayılı kararı ve 5737 Sayılı Vakıflar Kanununun 20. Maddesine istinaden yapım karşılığı

AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Akfen Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Caddesi No:201
C Blok, Kat: 8 Daire: 151
4394 Levent/İST. Tel: (0312) 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319064
Ticaret Sicil V.D: 034 005 1780

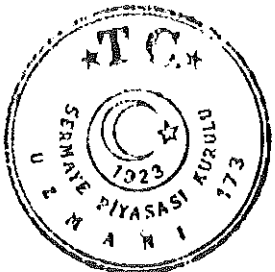


uzun süreli kiralama modeli çerçevesinde iş merkezi (otel) yapılmak üzere 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a maddesi hükmü gereği kapalı teklif usulü ile kira ihalesine çıkarılmıştır. 25.08.2010 tarihinde yapılan ihale, İzmir Bölge Müdürlüğü İhale Komisyon Başkanlığı'nın 25.08.2010 tarih ve 101 sayılı kararı ile Bölge Müdürlüğü Makamının 26.08.2010 tarihli onayı ile Akfen GYO uhdesinde kalmıştır. 16.09.2010 tarihinde kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalanmış, kesin teminat mektubu teslim edilmiş ve yer teslimi tutanakla gerçekleştirilmiştir. Vakıflar ile imzalanan sözleşme 15.02.2011 tarihinde tapuya şerh edilmiştir.

İzmir Alsancak Ibis Otel, Gayrimenkul Bilgileri	
Arsa Alanı	629 m ²
İnşaat Alanı	5.555 m ²
Kapasite	140 Oda
İnşaat Sözleşme Tarihi	24.12.2010
Planlanan İşletmeye Açılış Tarihi	Temmuz 2012
Kiracı (*)	Accor Group
Kira Sözleşme Tarihi	02.02.2011
Kira Dönemi	25 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)

* Kira sözleşmesi Accor Group'un Türkiye'deki iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. ile imzalanmıştır.

Projenin ön tasarım çalışmaları tamamlanmış, Vakıflar İzmir Bölge Müdürlüğü yetkililerine sunulmuş ve 24.01.2011 tarihinde uygun bulunmuştur. Taşınmaz üzerinde otel projesi gerçekleştirilecek ve uluslararası zincir otel işletmecilerinden biri olan Accor S.A. tarafından 3 yıldızlı Ibis Otel olarak işletilecektir. Bu kapsamda kira sözleşmesi Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Fransa merkezli Accor S.A. şirketinin Türkiye'deki %100 iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. arasında 02.02.2011 tarihinde imzalanmıştır. Mimari, statik, mekanik ve elektrik projelerinin ilgili mühendislik ve mimarlar odasından tescil işlemlerinin yapılması süreci tamamlanmış 29 Mart 2011 tarih ve 4546 kayıt no ile otel ruhsatı için, 30 Mart 2011 tarih ve 4629 no lu dilekçe ile iksa ve kazık ruhsatı için Konak belediyesine başvuru yapılmıştır. Proje ve belgeler incelenme sürecindedir, Belediye'ye iksa ruhsat harç bedeli ödenmiş, ruhsatın en kısa sürede alınması planlanmaktadır. İnşaat sözleşmesi ise imzalanmış ve avans ödemesi yapılmıştır. İlgili otel projesinin 2012 yılı ilk yarısında işletmeye açılması planlanmaktadır.

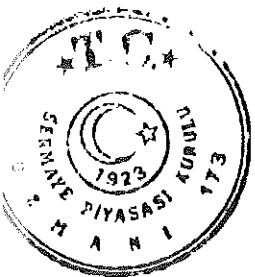


AKFEN GYO
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 376
Levent/İST. Tarih: 02/02/2011
Ticaret Sicil No: 27227/0319861
Zincirlikuyu V.İ. 034 005 1780

Gayrimenkuller Özet Tablo

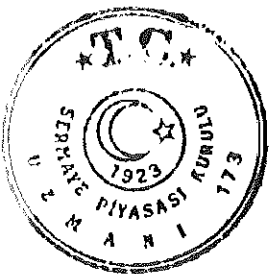
Varlık Türü / Varlığa İlişkin Bilgiler	ZEYTINBURNU NOVEOTEL/IBIS OTEL	TRABZON NOVOTEL	GAZİANTEP NOVEOTEL/IBIS OTEL	KAYSERİ NOVEOTEL/IBIS OTEL
Arsa/İnşaat Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (müstakil ve daimi nitelikte 49 yıl üst hakkı)	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (müstakil ve daimi nitelikte 49 yıl üst hakkı)	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (müstakil ve daimi nitelikte 30 yıl üst hakkı)	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (müstakil ve daimi nitelikte 49 yıl üst hakkı)
Yeri	İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge, Sahilyolu Mevkii, Kenedy Caddesi No:56	Trabzon ili, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kaştıstü Köyü, Yalı Mevkii, Devlet Karayolu Caddesi, No:17	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, İstasyon Caddesi, 5020 Ada, 2 Parsel.	Kayseri ili, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi, Kocasinan Bulvarı, No:161 A ve B
Mevent Durumu	Novotel 4 yıldız 208 oda, Ibis Otel 3 yıldız 228 oda. İşletmeye Açılış: Mart 2007	Novotel 4 yıldız 200 oda, İşletmeye Açılış: Ekim 2008	Novotel 4 yıldız 92 oda, Ibis Otel 3 yıldız 177 oda. İşletmeye Açılış: Ocak 2010	Novotel 4 yıldız 96 oda, Ibis Otel 3 yıldız 160 oda. İşletmeye Açılış: Mart 2010
İmzalanan Sözleşmeler	- Maliye Hazinesi ile 04.12.2003 tarihli üst hakkı sözleşmesi - Aecor S.A. ile 02.12.2005 tarihli otel kiralama sözleşmesi	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile 09.12.2005 tarihli inşaat ve işletme sözleşmesi ile 30.10.2006 tarihli tadil sözleşme - Accor S.A. ile 26.07.2006 tarihli otel kiralama sözleşmesi	- Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile 31.05.2007 tarihli inşaat ve işletme sözleşmesi - Tamaris Turizm A.Ş. (Accor S.A. Türkiye iştiraki) ile 24.03.2008 tarihli otel kiralama sözleşmesi	- Kayseri Sanayi Odası ile 04.11.2006 tarihli inşaat ve işletme sözleşmesi - Tamaris Turizm A.Ş. (Aecor S.A. Türkiye iştiraki) ile 24.03.2008 tarihli otel kiralama sözleşmesi



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, Büyükdere Caddesi, No:201
Kat: 8 Dış: 15K
Tic. Sic. No: 272294/119 07 40
Tic. Sic. No: 272294-319861
Zincirlikuyu V.D. 034/005 1780

Varlık Türü	ESKİŞEHİR IBIS OTEL	BURSA IBIS OTEL	ESENYURT IBIS OTEL	ADANA IBIS OTEL
Varlığa İlişkin Bilgiler				
Arsa/İnşaat Sahibi	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi (22 yıllık uzun dönemli kiralama sözleşmesi imzalanarak tapuya şerh edilmiştir)	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (müstakil ve daimi nitelikte 30 yıl üst hakkı)	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yeri	Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, Bağlar Caddesi mevki, Siloönü Sokak, No:5	Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Altınova Mahallesi, Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi, 3198 Ada, 67 Parsel.	İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Londra Asfaltı mevki, F21d24d3a Pafta, 404 Ada, 39 Parsel.	Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı mahallesi, Dr. Ali Menteşoğlu Caddesi, 61004. Sokak, 585 Ada, 2 Parsel
Mevcut Durumu	Ibis Otel 3 yıldız 108 oda. İşletmeye Açılış: Nisan 2007	Ibis Otel 3 yıldız 200 oda. İskan: 30.06.2010 İşletmeye Açılış: Kasım 2010	Ibis Otel 3 yıldız 156 oda. İnşaat Ruhsatı: 30.12.2010. İnşaat sürecinde.	Ibis Otel 3 yıldız 165oda. İnşaat Ruhsatı: 01.12.2010. İnşaat sürecinde.
İmzalanan Sözleşmeler	- Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile 16.05.2006 tarihli uzun dönemli kiralama sözleşmesi - Accor S.A. ile 08.11.2005 tarihli otel kiralama sözleşmesi	- Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile 09.05.2008 tarihli inşaat ve işletme sözleşmesi - Tamaris Turizm A.Ş. (Accor S.A. Türkiye iştiraki) ile 17.07.2009 tarihli otel kiralama sözleşmesi	- 16.08.2010 tarihli sözleşme ile Accor S.A.'ya kiralınması	- Arsa satışı öncesi gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmış, tapu devri ile hükümlerini ifa ederek sona ermiştir. - Tamaris Turizm A.Ş. (Accor S.A. Türkiye iştiraki) ile 07.09. 2010 - 20.12.2010 tarihli otel kiralama sözleşmesi - tarihli ana yüklenici (müteahhithlik) sözleşmesi



AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 78
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Caddesi No:201
Blok Kat: 8 Daire: 171
4376 Levan/İST. Tel: 0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 27277-319861
Zincirlikuyu V.D.036 005 1780

Varlık Türü	
Varlığa İlişkin Bilgiler	İZMİR IBIS OTEL
Arsa/İnşaat Sahibi	T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü (49 yıllık kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalanarak tapuya şerh edilmiştir)
Yeri	İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 Ada, 2 Parsel
Mevcut Durumu	Ibis Otel 3 yıldız 140 oda. Proje geliştirme aşamasında
İmzalanan Sözleşmeler	- T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 16.09.2010 tarihli kira ve yapım işletme sözleşmesi - Tamaris Turizm A.Ş. (Accor S.A. Türkiye iştiraki) ile 02.02.2011 tarihli kiralama sözleşmesi

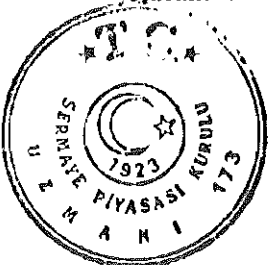
3.4.5.2 Yurt Dışında (Rusya) Yapılmakta Olan Yatırımlar

Akfen GT ile Kasa İnşaat A.Ş. arasında 27 Temmuz 2007 tarihinde bir ortak girişim sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşmenin konusu tarafların Rusya'da ve Ukrayna'da uygun buldukları arsalar üzerinde otel ve/veya otelin yapılacağı alan içerisinde yer alan rezidans, işyeri, mağaza, alışveriş merkezi, ve benzeri işlevlere sahip diğer yatırımları yapmalarıdır. Taraflar, bu yatırımlardan otellerin işletmesinin yapılacak kira sözleşmeleri ile Accor'a verilmesi, diğer yatırımlar için müştereken karar verilmesi konusunda mutabık kalmışlardır.

Sözleşme konusu otel ve diğer yatırımların taraflarca Hollanda'da %50-%50 ortaklık esasına göre kurulacak bir veya karar verilecek daha fazla yatırımcı holding eli ile yapılacağı kararlaştırılmıştır.

Taraflar arasında kurulmuş şirketlerdeki Kasa Investments BV ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait hisselerin tamamının Akfen GYO veya iştiraklerine devri ile ilgili görüşmeler devam etmektedir, bu görüşmelerin olumlu sonuçlanması halinde RHI ve RPI % 100 Akfen GYO kontrolindeki şirketler olacaktır.



AKFEN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 79
Levent İşleri Büyükdere Caddesi No: 40/1
Kat: 9 Daire: 151
Maslak/Beşiktaş/İST. Tel: (0212) 319 97 40
Tic. Sic. No: 37229/317661
Zincirlikuyu V.D: 034 005/178n

1. SAMARA IBIS OTEL ve OFIS (HOTEL & BUSINESS CENTER), RUSYA

Genel Bilgiler

Proje	: Samara 3 Yıldızlı Ibis Otel (204 oda) ve Ofis Binası
Proje Şirketi (Yatırımcı)	: Samstroykom Ltd. (Otel Projesi) Volgastroykom Ltd. (Ofis Projesi)
Lokasyon	: Novo-Sadovaya 160/D Samara, Rusya
Geliştirici Firma (developer)	: Kasa-Akfen Real Estate Development
İnşaat Firması	: Kasa Stroy
İnşaat Sözleşme Tarihi	: 11.07.2008
İnşaat Ruhsat Tarihi	: 14.05.2009
Arsa Alanı	: 4.803,66 m ² (628,30 m ² genel kullanım alanı dahil) 2.337,97 m ² (Ofis Blokları- Ofis 1 1,289,36 m ² , Ofis 2 1.048,31 m ²) 2.465,69 m ² (Otel Bloğu)
İnşaat Alanı	: 21.653,60 m ² (Otel ve Ofis Blokları) 11.749,25 m ² (Ofis Blokları Ofis 1: 5.321,70 m ² Ofis 2: 6.427,53 m ²) 9.904,35 m ² (Otel Bloğu)
Proje Finansmanı	: Credit Europe Bank
Proje Yönetim Şirketi	: Thost Projekt Management, Hamburg
Mevcut Durum	: İnşaat Halinde

Lokasyon ve Çevre Özellikleri

Samara Ibis Otel ve Ofis Projesi, yaklaşık 1.2 milyonluk nüfusu ile Rusya'nın en büyük şehirlerinden biri olan Samara'da konumlanmaktadır. Volga Nehri şelvin bölgesindeki konumunu güçlendirmiştir. Samara turistik bir şehir olmasının yanı sıra Lada Otomotiv fabrikası ile sanayi şehri olarak da değerlendirilmektedir. Şehirde uluslararası standartlarda işletilen ve marka değeri olan otellerin az sayıda olması bölgeyi otel yatırımı açısından cazip hale getirmektedir. Ayrıca yoğun sezonlarda mevcut otellerin kapasitesinin yetersiz kaldığı görülmektedir.

Ayrıca FIFA 2018 Dünya Kupası'nın Rusya'da yapılacağı açıklanmıştır. Samara Dünya Kupası maçları için Rusya Hükümeti tarafından seçilen şehirlerden biri olup, şampiyona öncesi gerçekleştirilecek yatırımlar ile bölgenin cazibesi artacaktır. Bu yoğunluk iş turizmini ve business otel ihtiyacını arttıracaktır.

Projenin geliştirildiği arsa, Havalimanı yolunun kesiştiği ana alter üzerinde, şehir merkezine yakın olarak (2 km. mesafede) konumlanmaktadır. Yakın çevresinde Rönesans Otel, iş merkezleri ve konutlar ile Volga Nehri (3 km. mesafede) yer almaktadır. Otel odalarının bir kısmı Volga nehri manzarasına sahiptir. Taşınmaz toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlamakta olup bölgede herhangi bir altyapı sıkıntısı bulunmamaktadır.

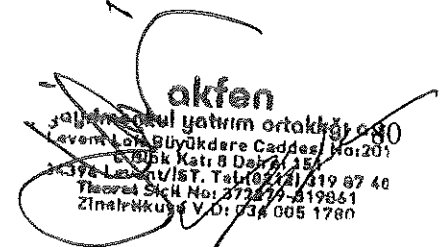
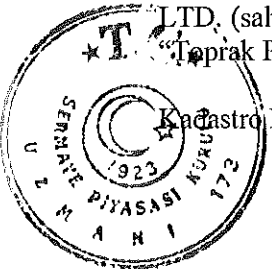
Mülkiyet Bilgileri ve İmar Durumu

Otel :

Tapu Kayıt Bilgileri: Samara Bölgesi, Samara Şehri, Okteyabır Bölgesi, Novo-Sadovaya Cd. No:160/D adresinde yer alan, 63:01:0637006:236 kadastro no'lu, 2.466 m² alana sahip, Samstraykom LTD. (sahiplik) mülkiyetinde bulunan, "Çok Fonksiyonlu Binalar ve Yaşam Bölgesi Alanı"nda kalan "Toprak Parçası" vasıflı gayrimenkul.

Kadaströ No: 63:01:0637006:236

MENKUL DEĞERLER



Parsel No : 22
Arsa Yüzölçümü : 2.466 m²
Max. Kapalı Alan : 20.590 m² (Otel bloğu + 2 Ofis Bloğu)
Niteliği : Arsa
Sahibi : Samstroykom Ltd. Şti.
Hissesi : Tam

İmar Durum Bilgileri: Taşınmaz; "Çok Fonksiyonlu Binalar ve Yaşanır Bölgesi Alanı"nda kalmakta olup Samara Belediyesi Ekspertiz birimi tarafından onaylanan onaylı proje kapsamında otel olarak planlanmaktadır.

Otel ve 2 blok ofis projesi için 20.590 m² kapalı alan için inşaat izni çıkmış ve projeleri onaylanmıştır. Söz konusu inşaat ruhsatı ofis ve otel blokları için alındığından toplam arsa alanı (4 parsel için) 5.431,70 m² olarak belirtilmiştir. Ancak sadece otel bloğunun oturduğu parsel 2.466 m²'dir.

Ofis Blokları:

Akfen GYO'nun diğer projelerinden ayrı olarak sadece Samara projesinde hem otel hem de ofis kompleksi mevcuttur. Bunun nedeni buradaki arazinin alanın büyük olması ve ofis ile otel projesi arasında oluşacak sinerjidir.

Tapu Kayıt Bilgileri: Samara Bölgesi, Samara Şehri, Okteyabır Bölgesi, Novo-Sadovaya Cd. No:160/D adresinde yer alan, 63:01:0637006:237 kadastro no'lu, 2.337,97 m² alana sahip, Volgastroykom Ltd. mülkiyetinde bulunan, "Çok Amaçlı Bina Alanı Tesis" kullanımındaki arsa nitelikli gayrimenkul.

Kadastru No : 63:01:0637006:237
Arsa Yüzölçümü : 2.337,97 m²
Max. Kapalı Alan : 20.590 m² (Otel bloğu + 2 Ofis Bloğu)
Niteliği : Arsa
Sahibi : Volgastroykom Ltd. Şti.
Hissesi : Tam

İmar Durum Bilgileri: Ofis bloklarının konumlandığı parsel "Çok Amaçlı Bina Alanı"nda kalmakta olup Samara Belediyesi Ekspertiz Birimi tarafından onaylanan proje kapsamında ofis olarak planlanmaktadır. Otel ve 2 blok ofis projesi için 20.590 m² kapalı alan için inşaat izni çıkmış ve projeleri onaylanmıştır. Söz konusu inşaat ruhsatı ofis ve otel blokları için alındığından toplam arsa alanı (3 parsel için) 5.431,70 m² olarak belirtilmiştir. Ancak sadece ofis bloğunun oturduğu parsel 2.337,97 m²'dir. Ofis inşaat alanı onaylı projelerde belirtildiği üzere 11.749,25 m²'dir.

Ruhsat ve İzinler

Samara bölgesi, inşaat departmanı tarafından verilmiş olan 14.05.2009 tarih ve RU-63301000-036 no'lu 20.590 m² alanlı "Otel ve Ofis Bloğu" için alınmış olan inşaat izni bulunmaktadır. Söz konusu inşaat izni 28.09.2010 tarihinde 14.05.2011 tarihine kadar uzatılmıştır.

Projenin Mevcut Durumu (İnşaat Safhası)

Samara Otel ve Ofis Projesi'nin halihazırda inşaatı devam etmektedir. Her iki ünite (otel ve ofis) için de kaba inşaat tamamlanmış, ince inşaat işleri devam etmektedir. Ofis Bloklarının (shell & core olarak) Nisan 2011'de tamamlanması, otel ünitesinin ise 2011 yılının üçüncü çeyreğinde işletmeye açılması planlanmaktadır. Otel projesi için Mobilya, Mefruşat ve Teçhizat sözleşmesi imzalanmış ofis teçhizat siparişleri verilmiştir.


AKFEN
YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


akfen
Sarıyer Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 81
Levent Loft Büyükdere Cad. No:201
E Blok Kat:8 Dağıtım 51
34394 Levent/İst. Tel:(0212) 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-3/9361
Ziraatçılık Y. B. 034 005 1760

Otel projesi 1 bodrum kat, zemin kat, 11 normal kat ve çatı katı olmak üzere 13 katlıdır. Otel bodrum katında teknik alanlar, zemin katta lobi, restaurant, mutfak ve birinci katta ofis ve toplantı salonları bulunurken 2-11. normal katlar oda katları olarak tasarlanmıştır. 11. normal katta 3 oda yönetim (genel müdür yaşam alanı) için ayrılmıştır. Ofis bloğu ise Bodrum Kat, Zemin Kat ve 8 Normal Kat olmak üzere 10 katlıdır. Ofis katlarının kiralanması öngörülmektedir. Ofis 1 bloğu arsa bedeli karşılığı mal sahibine inşaa edilmekte olup, Ofis 2 bloğundan kira geliri elde edilecektir.

Otelin dış cephe kaplaması alüminyum-cam ve sıva-boya olup imalat ve montajı tamamlanmıştır. Binada müşteri ve servis asansörleri, yangın alarm ve söndürme sistemleri ile havalandırma, ısıtma, soğutma sistemleri yer almaktadır. Tüm teknik sistemler Accor standartlarına uygun olarak uluslararası normlarda inşa edilmektedir. Mevcut durumda otel ünitesi %84 oranında, ofis üniteleri ise %87 oranında tamamlanmıştır.

2. YAROSLAVL IBIS OTEL, RUSYA

Genel Bilgiler

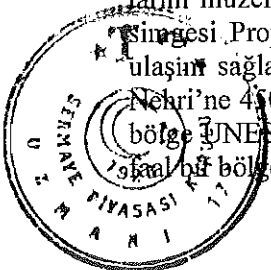
Proje	: Yaroslavl 3 Yıldızlı Ibis Otel (177 oda)
Proje Şirketi (Yatırımcı)	: Yaroslavl Otel Invest Ltd.
Lokasyon	: Pervomayskiy Cad. No:4 Yaroslavl, Rusya
Geliştirici Firma (developer)	: Kasa-Akfen Real Estate Development
İnşaat Firması	: Kasa Stroy
İnşaat Sözleşme Tarihi	: 11.07.2008
İnşaat Rulısat Tarihi	: 12.02.2010
Arsa Alanı	: 4.432 m2
İnşaat Alanı	: 7.916 m2
Proje Finansmanı	: Credit Europe Bank
Proje Yönetim Şirketi	: Thost Projekt Management, Hamburg
Mevcut Durum	: İnşaat Halinde

Lokasyon ve Çevre Özellikleri

Yaroslavl Ibis Otel Projesi, Moskova'ya 250 km. mesafede, "Altın Halka" (Golden Ring) diye tabir edilen kentlerin merkezi konumunda olan Yaroslavl şehrinde konumlanmaktadır. Şehir "Altın Halka" içerisinde yer alması nedeniyle kültür turizmi açısından yerli-yabancı çok sayıda turist çekmektedir. Kültür turizmi dışında Volga Nehri vasıtasıyla gerçekleştirilen cruise turizmi ve her yıl düzenlenen uluslararası konferansların oluşturduğu iş turizminin de turist sayısında oranı oldukça yüksektir. Şehirde ayrıca Rusya'nın önemli petrol rafinerilerinden biri bulunmaktadır. 2008 yılı rakamlarına göre Yaroslavl ülke petrol ihtiyacının %6, benzin ihtiyacının %5.7'sini rafine etmektedir.

Ayrıca FIFA 2018 Dünya Kupası'nın Rusya'da yapılacağı açıklanmıştır. Yaroslavl Dünya Kupası maçları için Rusya Hükümeti tarafından seçilen şehirlerden biri olup, şampiyona öncesi gerçekleştirilecek yatırımlar ile bölgenin cazibesi artacaktır. Bu yoğunluk iş seyahatlerinden kaynaklanacak talepleri arttıracaktır.

Proje Yaroslavl şehir merkezinde konumlanmıştır. Projenin yakın çevresinde kiliseler, idari binalar ve tarihi müzeler yer almaktadır; Bölge Valiliği, Belediye Binası, Kazansky Manastırı ve Yaroslavl'ın simgesi Prophet Ilya Kilisesi arsaya yürüyüş mesafesindedir. Taşınmaza toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanmakta olup bölgede herhangi bir altyapı sıkıntısı bulunmamaktadır. Taşınmaz Volga Nehri'ne 450 m. ve Yaroslavl Tren İstasyonu'na 3 km. mesafededir. Ayrıca taşınmazın konumlandığı bölge UNESCO tarafından koruma alanı ilan edilmiş olup özellikle kültür turizmi açısından oldukça değerli bir bölgedir.



AKFEN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Köfte Büyükdere Cad. No:201
E Blok Kat:8. Daire: 31
34398 Levent/İST. Tel:0212 319 87 44
Ticaret Sicil No: 27270-3/1861
Etiler/Küyü Y.D: 034 005 1780

Mülkiyet Bilgileri ve İmar Durumu

Rusya Federasyonu mevzuatlarına göre, tapu bilgileri ve gayrimenkul varlıkları üzerindeki hakları gösteren belge "Birleşik Devlet Sicili Örneği" olarak geçmektedir. Söz konusu belgede taşınmaz adresi, kadastro numarası, yüzölçümü, gayrimenkul üzerindeki kısıtlamalar gibi bilgiler bulunmaktadır.

Kadastro No : 76:23:030702:22
Parsel No : 22
Arsa Yüzölçümü : 4.432 m²
Max. Kapalı Alan : 7.916 m²
Niteliği : Mühendislik Altyapılarıyla Otel İnşaatı
Kiracı : Yaroslavl Otel Invest Ltd. Şti.

Rusya Federasyonu arazi kanunlarına göre mevcutta bulunan tüm araziler devlet mülkiyetinde olup başvurular sonucunda uygun bölgede arazi tahsis edilerek, kiralama yoluyla projeler gerçekleştirilmektedir. Yaroslavl İl İdaresi, Devlet Sicil, Kadastro ve Kartografi Federal Servisi "Devlet Sicili Örneği"ne göre kiracı olarak "Yaroslavl Otel Invest Limited Şirketi" tescil edilmiştir. Yasal mevzuata göre 49 yıllık kullanım hakkının yanı sıra proje tamamlandıktan sonra satın alma opsiyonu da bulunmaktadır. Şirket projeksiyonlarını satın alma opsiyonuna göre yapmaktadır.

Rusya Federasyonu arazi kanunlarına göre yapılması planlanan yatırımlar için arsa tahsisi 3 etapta gerçekleştirilmektedir. Mevcutta bulunan tüm araziler devlet mülkiyetinde olup başvurular sonucunda uygun bölgede arazi tahsis edilerek, kadastro numarası verilmektedir. Yaroslavl Ibis otel projesinin konulandığı arsanın tahsisi için Yaroslavl Belediyesi geçici onayı, valilik geçici kararı ve valilik kesin kararı olmak üzere 3 etap izinler tamamlanmış durumdadır. İzinlerin son aşamasında bölge valiliğince arsa sınırları kesin olarak belirlendikten sonra ilgili parsele kadastro numarası verilerek "Otel yapılabilir" kararı alınmıştır.

Valilik kesin kararının ardından projelendirme çalışmalarını yapıp devlet ekspertizinin onayını takiben şehir İnşaat Departmanı'na inşaat izni için başvurulmaktadır. İlgili inşaat izni ile beraber otelin kat sayısı ve maksimum kapalı alan belirlenmektedir. Yaroslavl Ibis Otel projesi için 7.916 m² kapalı alan için inşaat izni çıkmış ve projeleri onaylanmıştır.

Ruhsat ve İzinler

- 18.02.2008 tarih, 463 no'lu Yaroslavl Belediyesi tarafından verilmiş geçici onay,
- 26.08.2008 tarih, 379 no'lu Yaroslavl İl Yönetimi tarafından verilmiş geçici karar,
- 11.03.2009 tarih, 196 no'lu Yaroslavl İl Yönetimi tarafından verilmiş kesin karar,
- 17.03.2009 tarih, 138 no'lu "Arsa Kira Sözleşmesi",
- 11.02.2010 tarih ve 76-1-2-0017-10 no'lu devlet ekspertiz raporu,
- 11.02.2010 onay tarihli onaylı mimari projeler mevcuttur.
- Yaroslavl bölgesi, inşaat departmanı tarafından verilmiş olan 12.02.2010 tarih ve RU76301000-002/2010 no'lu 7.916 m² alanlı "Otel ve Altyapısı" için alınmış olan inşaat izni bulunmaktadır.

Rusya mevzuatlarına göre valilik kesin kararının ardından gerçekleşen arsa tahsisini takiben projelendirme çalışmalarına geçilmektedir. 3 etap halinde alınmış olan izinlere istinaden yapılan proje çalışmalarının ardından inşaat izninin alınabilmesi için devlet ekspertiz raporu gereklidir. Tüm prosedür yerine getirilerek inşaat ruhsatı 12.02.2010 tarihinde alınarak inşaat başlanmıştır.



ÖYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Menkul Yatırım A.Ş. No: 83
Levent/İst. Büyükdere Caddesi No: 201
5/39/ C Blok Kat: 8 Daire: 831
Levent/İst. Tel: 0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Zincirlikuyu V.D: 034 085 1760

1.5 Projenin Mevcut Durumu (İnşaat Safhası)

İnşaatı devam eden otel projesi 1 Bodrum Kat, Zemin Kat ve 4 Normal Kat olmak üzere toplamda 6 katlıdır. Bodrum katta teknik hacimler, kapalı otopark, çamaşırhane gibi teknik alanlar yer almaktadır. Zemin katta ise lobi, restaurant, mutfak ve toplantı odaları bulunurken normal katlar oda katları olarak tasarlanmıştır. Her katta 45 oda bulunmaktadır; 4. Normal katta yönetim için ayrılmış alanlar bulunmaktadır.

Aralık 2010 tarihi itibarıyla otelin kaba inşaatı tamamlanmıştır ve ince inşaat işleri devam etmektedir. Bu kapsamda bölme duvar imalatları ve son kat boya işlemleri tamamlanmak üzeredir. Mekanik ve elektrik imalatları kapsamında ise, havalandırma kanalları imalat ve montajı, yangın sprinkler hatları imalatları devam etmektedir.

Dış cephe kaplaması Yaroslavl kentinin tarihi dokusuna uygun olarak kısmen traverten ile kaplanmıştır. Dış cephe kaplamaları tamamlanmış olup, zemin kat doğrama montajı devam etmektedir. Projenin 2011 yılının 2. çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

3. KALININGRAD IBIS OTEL, RUSYA

Genel Bilgiler

Proje	: Kaliningrad 3 Yıldızlı Ibis Otel (167 oda)
Proje Şirketi (Yatırımcı)	: Kaliningrad Invest Ltd. Şti.
Lokasyon	: Moskovsky Cad., V. Hugo Sok., 39:15:132332:18 Kaliningrad, Rusya
Geliştirici Firma (developer)	: Kasa-Akfen Real Estate Development
İnşaat Firması	: Kasa Stroy
Arsa Alanı	: 5.099 m ²
İnşaat Alanı	: 6.209,49 m ²
Proje Finansmanı	: EBRD/ IFC (27 Nisan 2010 tarihli kredi sözleşmesi)
Proje Yönetim Şirketi	: Thost Projekt Management, Hamburg
Mevcut Durum	: Geliştirme Aşamasında (rûlûsata esas mimari, mekanik, statik, elektrik projeler hazırlanmış ve devlet ekspertizinin onayına sunulmuştur)

Lokasyon ve Çevre Özellikleri

Proje, Rusya Federasyonu'nun Rusya ile bağlantısı olmayan, Litvanya ile Polonya arasında, Baltık Denizi kıyısındaki toprağı olan Kaliningrad şehrinde konumlanmaktadır. Şehir coğrafi konumu nedeni ile önemli bir transfer merkezidir. Şehirde nehir ve deniz limanı bulunmaktadır; ayrıca şehir demiryolu ile Rusya, Litvanya, Polonya ve Berlin'e bağlanmıştır. Şehir endüstriyel ve kültürel potansiyele sahiptir. Kaliningrad şehri eski Prusya olup turizm açısından özellikle Alman turistlerin ilgisini çekmektedir.

Proje stratejik bir konuma sahiptir; Moskovsky Caddesi ile Leningradsky Caddesi'nin kesiştiği kavşaktan hemen sonra Progolya Nehri kıyısında konumlanmaktadır. Kaliningrad şehir merkezine 1.2 km., Progolya Nehrine 450 m. mesafede olup havaalanından uzaklığı 20 km.'dir. Arsanın yakın çevresinde Baltiksky ofis binası, Severo-Zapadny Telekom binası ve Kaliningrad oteli bulunmaktadır. Proje alanına özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabildiği gibi nehir yolu ile de ulaşılabilir, böylece herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.

Son 10 yılda kentte otel sektörü açısından arz – talep artışı yaşandığı görülmektedir. Uluslararası standartlarda işletilen ve marka değeri olan otellerin az sayıda olması, oda sayısı 100'ün üzerinde olan

ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ÖYAK
Yatırım Menkul Değerler Ortaklığı A.Ş.
Levent Loj Binyüce Caddesi No:50
C Blok Kat:3 Daire: 15
34394 Levent/İST. - Tel:0212 379 91 40
Ticaret Sicil No: 372276/31904
Ziraatçukuyu V.Dr 034 005 1780

otel azlığı ve mevcut oda sayısı 100'ünü üzerinde olan otellerini de Sovyet zamanından kalma olmaları Kaliningrad kentini otel yatırımları açısından cazibe merkezi haline getirmiştir.

Şehrin tarihi dokusuna ilgi olduğu ve gelişmekte olan iş turizminin de kenti ziyaret eden genel turist sayısında önemli bir orana ulaşacağı beklenmektedir. İş turizmi açısından, mevcut durumda yeterli konferans ve toplantı salonlarının bulunmamasının önemli bir dezavantaj oluşturduğu görülmüş ve projede toplantı odalarına önem verilmiştir. Uluslararası otellere bakıldığında şehirde sadece Radisson Otel bulunmaktadır.

Ayrıca FIFA 2018 Dünya Kupası'nın Rusya'da yapılacağı açıklanmıştır. Kaliningrad Dünya Kupası maçları için Rusya Hükümeti tarafından seçilen şehirlerden biri olup, şampiyona öncesi gerçekleştirilecek yatırımlar ile bölgenin cazibesi artacaktır. Bu yoğunluk iş seyahatlerinden kaynaklanacak talepleri arttıracaktır.

Mülkiyet Bilgileri ve İmar Durumu

Tapu Kayıt Bilgileri:

Kadastro No : 39:15:132332:18
Parsel No : 18
Arsa Yüzölçümü : 5.099 m²
Niteliği : Arsa
Sahibi : Kaliningrad Invest Ltd. Şti.

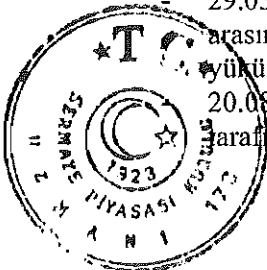
Rusya Federasyonu mevzuatlarına göre, tapu bilgileri ve gayrimenkul varlıkları üzerindeki hakları gösteren belge "Birleşik Devlet Sicili Örneği" olarak geçmektedir. Söz konusu belgede taşınmaz adresi, kadastro numarası, yüzölçümü, gayrimenkul üzerindeki kısıtlamalar gibi bilgiler bulunmaktadır.

Rusya Federasyonu arazi kanunlarına göre mevcutta bulunan tüm araziler devlet mülkiyetinde olup başvurular sonucunda uygun bölgede arazi tahsis edilerek, kiralama yoluyla projeler gerçekleştirilmektedir. Kaliningrad İl İdaresi, Devlet Sicil, Kadastro ve Kartografi Federal Servisi'nden alınan "Devlet Sicili Örneği"ne göre kiracı olarak "Kaliningrad Invest Limited Şirketi" görünmektedir. Yasal mevzuata göre 49 yıllık kullanım hakkının yanı sıra proje tamamlandıktan sonra satın alma opsiyonu da bulunmaktadır. Şirket projeksiyonlarını satın alma opsiyonuna göre yapmaktadır. Tapu sicilinde, Kaliningrad Invest Limited şirketi lehine, 26.04.2010 tarihinde tescil edilen, 39-39-01/067/2009-689 tescil no'lu, geçerlilik süresi 18.02.2009 – 31.12.2013 olan kira yükümlülüğü bulunmaktadır.

İmar Durum Bilgileri: Proje alanı "Yerleşim Arazileri" sınıfına dahil olup, oteller, ticari, fuar ve idari binalar ile restoranların bulunduğu çok fonksiyonlu kompleks alanında yer almaktadır. Belediye kararnamele ve Belediye ile imzalanan yatırım sözleşmesi kapsamında arsa tahsisi yapılmıştır. Devlet ekspertizinin onayını takiben şehir İnşaat Departmanı'na inşaat izni için başvurulmaktadır. İlgili inşaat izni ile beraber otelin kat sayısı ve maksimum kapalı alan belirlenmektedir. Otel projesi devlet ekspertizinin onayına sunulmuştur.

Ruhsat ve İzinler

- 18.02.2009 tarih, 990869 no'lu Kaliningrad Belediyesi ile Lastadiye Limited şirketi arasında imzalanmış olan kira sözleşmesi,
- 29.03.2010 tarih, 009869-1/UA no'lu Kaliningrad Belediyesi ile Lastadiye Limited şirketi arasında imzalanmış olan, 18.02.2009 tarihli 009869 no'lu sözleşme gereği haklar ve yükümlülüklerin devrine (temlikine) ilişkin anlaşına,
- 20.08.2010 tarih, 1421 no'lu Kaliningrad Kenti Kentsel Bölge Yönetimi (Belediye Başkanlığı) tarafından verilmiş olan karar,



[Handwritten Signature]
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten Signature]
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 85
Levent Loft Büyükdere Çarşısı No:201
3 Blok Kat:3 Daire: 10
34398 Levent/İST. Telefon: 0212 277 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Mersis No: 034 005 1780

- 09.09.2010 tarihli, 233 no'lu, Kaliningrad İli Bağımsız Kamu İşletnesi ile Kaliningrad Invest Limited şirketi arasında imzalanmış olan devlet ekspertiz (bilirkişi inceleme) hizmetlerinin verilmesine ilişkin sözleşme,
- 10.09.2010 tarih, 009869-2 no'lu Kaliningrad Belediyesi ile Kaliningrad Invest Limited şirketi arasında imzalanmış olan, 18.02.2009 tarih 009869 no'lu sözleşmede yapılan değişikliklere ilişkin anlaşma bulunmaktadır.

Projenin Mevcut Durumu

Proje 5.099 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde 6.209,49 m² kapalı alan ve 167 oda olarak projelendirilmiştir. Proje halihazırda onay aşamasındadır ve projeler Rusya prosedürlerine göre ekspertiz onayına sunulmuştur. Otel projesi 1 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat ile çatı katı olmak üzere toplam 8 katlıdır. Onaya sunulan mimari projelerde bodrum kat teknik hacimler, çamaşırhane, depo ve arşiv ünitelerini içermektedir. Zemin katta lobi, restaurant, mutfak ve toplantı odaları yer almaktadır. Normal katlar oda katları olup, 1,2,3. Katlarda 35 oda, 4 katta 33 oda ve 5. katta 30 oda tasarlanmıştır. Otel odalarının 119'u standart, 40'ı ikiz ve 3'ü engelli, 5'i aile ve 1 tanesi genel müdür dairesi olarak planlanmıştır.

4. MOSKOVA IBIS OTEL, RUSYA

Genel Bilgiler

Proje	: Moskova 3 Yıldızlı Ibis Otel (475 oda)
Proje Şirketi (Yatırımcı)	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Lokasyon	: Begovaya Sokak, Parsel 36 Moskova, Rusya
Geliştirici Firma (developer)	: Kasa-Akfen Real Estate Development
Arsa Alanı	: 3.000 m ²
İnşaat Alanı	: 20.029,70 m ²
Proje Finansmanı	: Credit Europe Bank (endikatif ön protokol)
Proje Yönetim Şirketi	: Thost Projekt Management, Hamburg
Mevcut Durum	: Geliştirme Aşamasında

Lokasyon ve Çevre Özellikleri

Moskova 5 havaalanı, 9 demiryolu istasyonu ve 2 nehir terminali ile dünyanın 5. büyük şehridir. Şehirde sayısız müze, manastır ve kilise ile tarihi bina vardır. Pushkin Museum of Art, State Tretyakov Galerisi, Moscow Museum of Modern Art, Chudov Manastırı, Kızıl Meydan, Kremlin Sarayı, Preobrazhenka Mezarlığı, Nativity Kilisesi ve St. Nicholas Kilisesi bunların başlıca örnekleridir.

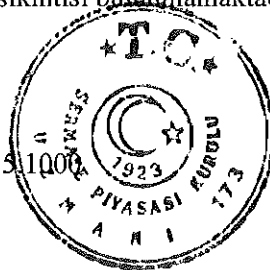
Arsa Rusya'nın (ve Moskova'nın) sıfır km. noktasından (Kızıl Meydan ve Kremlin Sarayı), devlet havaalanına doğru uzanan ve federal önem derecesine sahip, Moskova'nın en önemli politik güzergahı üzerinde, Kremlin'e yaklaşık 4 km. uzaklıkta konumlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde ticari binalar ve oteller yer almaktadır. Arsanın yakın çevresinde Renaissance Otel, spor kompleksleri, Sovietsky Otel ve iş merkezleri yer almaktadır. Proje alanına toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanmakta olup bölgede herhangi bir altyapı sıkıntısı bulunmamaktadır.

Mülkiyet Bilgileri ve İmar Durumu

Tapu Kayıt Bilgileri:

Kadastro No : 77:09:0005015/1000

AKFEN
YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levanı Sofya Büyükdere Cad. No:201
34398 E Blok Kat: 8 Daire: 8
Levanı/İST. Tel:0212 319 97 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Ziraatçukuyu V.D: 034 005 4780

Parsel No : 36
Arsa Yüzölçümü : 3.000 m²
Niteliği : Arsa
Hak Sahibi : Horus International BV

Arsa Dinamo-Petrovskiy Park XXI Vek-MS Limited Şirketi'ne 25.11.2009 tarihli kira sözleşmesi ile kiraya verilmiş olup söz konusu kira sözleşmesine 08.07.2010 ve 12.10.2010 tarihinde sözleşme ekleri düzenlenmiştir. 08.07.2010 tarihinde düzenlenen sözleşme ekiyle kira sözleşme süresi 2013 yılının IV. çeyreğine kadar uzatılmış olup 12.10.2010 tarihli sözleşme ekiyle kira bedeli tutarı revize edilmiştir.

Söz konusu kira hakkına sahip şirketin hisselerinin satın alınması yönünde Akfen GYO ile Horus International B.V şirketleri arasında 30.04.2010 tarihinde ön protokol sözleşmesi imzalanmış ve 02.09.2010 tarihinde 22.10.2010 tarihine kadar uzatılmıştır. Söz konusu Protokol Taraflar arasında hisse satış anlaşmasına dönüştürülerek (Share Purchase Agreement "SPA") 4 Şubat 2011 tarihinde imzalanmış olup, Hisse Devir Sözleşmesi'nde yer alan Devir Şartlarını tamamlanmasını müteakkip hisse devri tamamlanacaktır.

İmar Durumu: 25.11.2009 tarihli kira sözleşmesine göre arsa, çok amaçlı idari ve otel binasının projelendirilmesi ve inşaatı amacıyla kiralanmıştır. Ayrıca parsele ilişkin 04.05.2010 tarihli "Moskova Kent Yönetimi Yönergesi"ne göre inşaatı gerçekleştirilecek otel binasının maksimum kapalı alanı 20.029,70 m²'dir.

Ruhsat ve İzinler

Uygulama projelerine ilişkin çalışmalar devam etmekte olup konsept proje ilgili makamlarca onaylanmıştır. Projeye ilişkin aşağıda belirtilen resmi izni ve anlaşmalar mevcuttur.

- 31.08.2005 tarihli Moskova Hükümeti'yle Dinamo-Petrovskiy Park XXI Vek-MS Limited şirketi arasında düzenlenmiş olan yatırım sözleşmesi,
- 25.11.2009 tarihli Moskova Hükümeti'yle Dinamo-Petrovskiy Park XXI Vek-MS Limited şirketi arasında düzenlenmiş olan arsa kira sözleşmesi,
- 04.05.2010 tarihli "Moskova Kent Yönetimi Yönergesi".

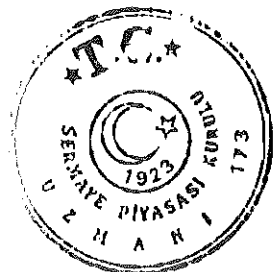
Projenin Mevcut Durumu

Proje 3.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde bodrum kat ve 22 normal kat olarak planlanmıştır. Toplam inşaat alanı 19.888 m² olup, 475 oda olarak projelendirilmiştir. Halihazırda projenin tasarım çalışmaları devam etmektedir.

3.4.6. Ortaklıkla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

47/2000 numaralı Yatırım Teşvik Kanunu'na göre, Akfen GYO'nun 31 Aralık 2008 tarihine kadar KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden %100 oranında yatırım teşviki bulunmaktadır.

Buna ek olarak aşağıdaki tabloda sıralanan oteller için çeşitli vergi istisnaları bulunmaktadır.



AKFEN
YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş. 87
Levent/Beşiktaş/İstanbul Cad. No: 204
34398 Kat: 8 Daire: 15
Tic. Sic. No: 271211/07 40
Tic. Sic. No: 37279-4988
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1760

Vergi İstisnası Olan Oteller

Teşvik Belgesinin Proje Adı	Teşvik Koşulları	Kullanılan İstisna
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	Otel Yatırımı (komple yeni yatırım)	İthalatta KDV ve Gümrük vergisi, Yurtiçi alımda KDV
Eskişehir Ibis Otel	Otel Yatırımı (komple yeni yatırım)	İthalatta KDV ve Gümrük vergisi, Yurtiçi alımda KDV
Trabzon Novotel	Otel Yatırımı (komple yeni yatırım)	Teşvik belgesi sahibi Akfen GYO. Müteahhit firma ile anahtar teslimi anlaşma yapıldığı için satın almada kullanılmıyor.
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	Otel Yatırımı (komple yeni yatırım)	Teşvik belgesi sahibi Akfen GYO. Müteahhit firma ile anahtar teslimi anlaşma yapıldığı için satın almada kullanılmıyor.
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	Otel Yatırımı (komple yeni yatırım)	Teşvik belgesi sahibi Akfen GYO. Müteahhit firma ile anahtar teslimi anlaşma yapıldığı için satın almada kullanılmıyor.

3.4.7. Ortaklığı yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ortaklığı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve iştiraki Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.'ye ait Türkiye ve Rusya'da planlama aşamasında bulunan ve 2015 yılı sonuna kadar tamamlanması planlanan yatırımlar ve inşaat dönemi finansman maliyeti hariç toplam yatırım tutarları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Akfen GYO - Planlanan Yatırımlar

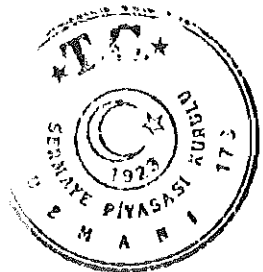
Proje	Yeri	Toplam Yatırım (mn €)
Esenyurt Ibis Otel	İstanbul	9,4
Adana Ibis Otel	Adana	11
İzmir Ibis Otel	İzmir	7,2
Ankara Novotel	Ankara	31,2
İstanbul Kartal Ibis Otel	İstanbul	12
Ankara Ibis Otel	Ankara	12,4
İstanbul Avrupa Merkez Novotel	İstanbul	34,2
İstanbul Avrupa Merkez Ibis Otel	İstanbul	20,6

Akfen GT - Planlanan Yatırımlar

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (mn €)
Samara Ibis Otel*	Rusya	22,8
Samara Ofis*	Rusya	8,4
Yaroslav Ibis Otel*	Rusya	16,4
Kaliningrad Ibis Otel*	Rusya	16,6
Moscow Leningradsky Ibis Otel	Rusya	50,2

*Akfen GYO iştiraki olan Akfen GT üzerinden bu projelerin %50 ortağıdır.

Tabloda bu projeler için yer alan yatırım maliyeti toplam yatırım maliyetidir.



AKFEN GYO
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Cad. No:20
E Blok Kat: 3. Daire
34398 Beşiktaş/İST. Tel: 0212 319 07 40
Ticaret Sicil No: 372279-31861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1700

3.4.8. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ortaklığın araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Akfen GYO faaliyette bulunduğu alanı itibariyle, araştırma ve geliştirme faaliyetlerinde bulunmamaktadır.

3.4.9. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Akfen GYO, araştırma ve geliştirme faaliyetlerinde bulunmamaktadır.

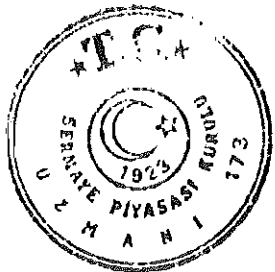
3.4.10. Ortaklığın ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, mali vb. anlaşmalar ile ortaklığın faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ilişkin özet bilgi:

Akfen Holding, uluslararası zincir otel işletmecilerinden biri olan Accor S.A. ile Türkiye’de otel projeleri geliştirmek için bir Mutabakat Zaptı imzalanmıştır. Söz konusu mutabakat zaptı ve çerçeve anlaşmaya göre Accor, Türkiye’de Sofitel, Novotel, Mercure, Ibis, Coralia, Etap Hotel, Suitehotel, Formule-1 ve Thalassa markaları ve bunların yerini alacak markalar veya altında işletilecek otel projeleri için öncelikle Akfen GYO’ya teklife bulunacak ve 2 ay zarfında bu teklif reddedilmediği müddetçe söz konusu projeyi Akfen GYO harici bir yatırımcı ile gerçekleştirmeyecektir. Faaliyette olan tüm oteller ile ilgili Accor S.A.’nın Türkiye’deki iştiraki Tamaris Turizm A.Ş. ile ayrı kira sözleşmeleri imzalanmış olup, bu sözleşmeler yürürlüktedir.

Accor ile Tamaris arasında 18 Nisan 2008 tarihinde imzalanmış ve 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olan Ana İntiyaz (Franchise) sözleşmesine göre Accor’un tüm otel markalarının Türkiye’de ve KKTC’de kullanım hakkı Tamaris Turizm A.Ş.’ye verilmiştir.

Akfen GYO ve iştirakleri KKTC Girne Mercure Otel haricindeki tüm faal otel ve devam eden projelerini Accor ve iştirakleri dışında başka otel şirketine kiralamamaktadır.

Faaliyetteki otellerle ilgili işyeri açma ve çalışma ruhsatları ve turizm işletme belgeleri aşağıdaki ta bloda listelenmiştir.

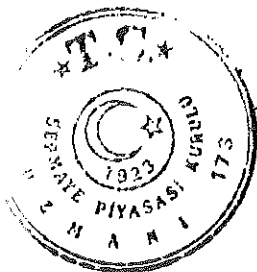


FOYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Menkul Yatırım Ortaklığı No: 89
Levent Loft Büyükdere Etiler No: 201
E Blok Kat: 8 Değirli
34394 Levent/İST. T: 0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372253/319841
Zinetrikuyu V.D: 034 005 78n

Faaliyetteki Otellerin İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatları ve Turizm İşletme Belgeleri

No	İzin, Belge Adı	İlgili Kamu Kuruluşu	Belge No	Belge Tarihi
1	Trabzon Novotel İşyeri açma ve çalışma ruhsatı (Belge Tamaris Turizm adınadır.)	Trabzon Kaşüstü Belediyesi	157	19.09.2008
2	Trabzon Novotel Turizm İşletme Belgesi (Belge Tamaris Turizm adınadır.)	Kültür ve Turizm Bakanlığı	104395	02.06.2009
3	Eskişehir Ibis Otel İşyeri açma ve çalışma ruhsatı (Belge Tamaris Turizm adınadır.)	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi	1359	30.03.2007
4	Eskişehir Ibis Otel Turizm İşletme Belgesi (Belge Tamaris Turizm adınadır.)	Kültür ve Turizm Bakanlığı	98330	05.06.2007
5	Eskişehir Fitness Salonu İşyeri açma ve çalışma ruhsatı (Belge Sportif Makine ve Spor Malzemeleri San. ve Tic. Ltd. Şti adınadır.)	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi	1400	18.01.2008
6	Zeytinburnu Novotel Ibis Otel Turizm İşletme Belgesi (Belge Akfen GYO adınadır.)	Kültür ve Turizm Bakanlığı	198836	28.11.2007
7	Zeytinburnu Novotel Ibis Otel işyeri açma ve çalışma ruhsatı (Belge Tamaris Turizm adınadır.)	Zeytinburnu Belediye Başkanlığı	2007-RS-209	08.03.2007
8	Gaziantep Novotel Ibis Otel işyeri açma ve çalışma ruhsatı (Belge Tamaris Turizm adınadır.)	Gaziantep Şehitkamil Belediyesi	548	03.12.2009
9	Gaziantep Novotel Ibis Otel Turizm İşletme Belgesi (Belge Tamaris Turizm adınadır.)	Kültür ve Turizm Bakanlığı	50	22.06.2010
10	Kayseri Novotel Ibis Otel İşyeri açma ve çalışma ruhsatı (Belge Tamaris Turizm adınadır.)	Kayseri Kocasinan Belediyesi	226	03.03.2010
11	Kayseri Novotel Ibis Otel Turizm İşletme Belgesi (Belge Tamaris Turizm adınadır.)	Kültür ve Turizm Bakanlığı	49	22.06.2010
12	Bursa Ibis Otel İşyeri açma ve çalışma ruhsatı (Belge Tamaris Turizm adınadır.)	Bursa Büyükşehir Osmangazi Belediyesi	10-2520	06.10.2010
13	Bursa Ibis Otel Turizm İşletme Belgesi (Belge Tamaris Turizm adınadır.)	Kültür ve Turizm Bakanlığı	253461	15.12.2010

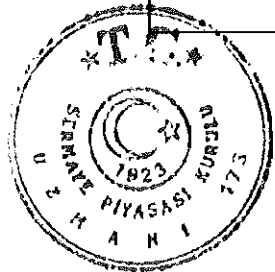


TOYUN MATTURUM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Odakları A.Ş.
Laleli Loj Binyıldız Cad. No:201
C Blok Kat: 8 Daire: 1
34398 Levent/İST. Tel:0212 311 07 40
Ticaret Sicil No: 272279-31920
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1700

3.4.11. Son hesap dönemi itibariyle ortaklığın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunmalar dahil olmak üzere sahip olduğu veya yönetim kurulu kararı uyarınca ortaklıkça edinilmesi plaulanan önemli maddi varlıklara ilişkin bilgi

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. SAHİP OLDUĞU MADDİ DURAN VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER								
Cinsi	Edinilen Yıl	M2	Mevkl	Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiralayan Kişi -Kurum	Kira Dönemi	Gelir
Mercure Otel	2006	30.926	KKTC-Gime	163.473.000	Kira Geliri Elde Etmek	Srenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Ltd. Şti. ve Voyager Kıbrıs Ltd.	Srenas: 30.12.2007-31.12.2012 Voyager: 15.03.2007-15.03.2012 (voyager için +5 yıl opsiyon)	Otel: 2011 yılı için 1.500.000 € / Yıllık Casino:2011 yılı için 3.209.829 € /Yıllık
Novotel-Ibis Otel	2007	11.720	İstanbul-Zeytinburnu	157.045.000	Kira Geliri Elde Etmek	Tamaris Turizm A.Ş	25+10 yıl opsiyon (01.01.2011 yılından başlamak üzere)	Ibis Otel için otel cirosunun %25'i veya AGOP'un %65'inden yüksek olanı. Novotel için otel cirosunun %22'si veya AGOP'un %65'inden yüksek olanı kira geliri olarak alınmaktadır.
Ibis Otel	2007	6.806	Eskişehir	17.521.000	Kira Geliri Elde Etmek	Tamaris Turizm A.Ş	25+10 yıl opsiyon (01.01.2011 yılından başlamak üzere)	Otel cirosunun %25'i veya AGOP'un %65'inden yüksek olanı kira geliri olarak alınmaktadır.
Novotel	2008	13.450	Trabzon	53.102.000	Kira Geliri Elde Etmek	Tamaris Turizm A.Ş	25+10 yıl opsiyon (01.01.2011 yılından başlamak üzere)	Otel cirosunun %22'si veya AGOP'un %65'inden yüksek olanı kira geliri olarak alınmaktadır.
Novotel-Ibis Otel	2009	6.750	Gaziantep	51.383.000	Kira Geliri Elde Etmek	Tamaris Turizm A.Ş	25+10 yıl opsiyon (01.01.2011 yılından başlamak üzere)	Ibis Otel için otel cirosunun %25'i veya AGOP'un %70'inden yüksek olanı. Novotel için otel cirosunun %22'si veya AGOP'un %70'inden yüksek olanı kira geliri olarak alınmaktadır.
Novotel-Ibis Otel	2009	11.035	Kayseri	54.445.000	Kira Geliri Elde Etmek	Tamaris Turizm A.Ş	25+10 yıl opsiyon (01.01.2011 yılından başlamak üzere)	Ibis Otel için otel cirosunun %25'i veya AGOP'un %70'inden yüksek olanı. Novotel için otel cirosunun %22'si veya AGOP'un %70'inden yüksek olanı kira geliri olarak alınmaktadır.
Ibis Otel	2010	7.961	Bursa	44.358.000	Kira Geliri Elde Etmek	Tamaris Turizm A.Ş	25+10 yıl opsiyon (01.01.2011 yılından başlamak üzere)	Otel cirosunun %25'i veya AGOP'un %70'inden yüksek olanı kira geliri olarak alınmaktadır.
Ibis Otel projesi	2007	1.755	Esenyurt	20.297.000	Kira Geliri Elde Etmek	Tamaris Turizm A.Ş	25+10 yıl opsiyon (01.01.2011 yılından başlamak üzere)	Otel cirosunun %25'i veya AGOP'un %70'inden yüksek olanı kira geliri olarak alınmaktadır.
Ibis Otel projesi	2010	2.213	Adana	14.308.000	Kira Geliri Elde Etmek	Tamaris Turizm A.Ş	25+10 yıl opsiyon (01.01.2011 yılından başlamak üzere)	Otel cirosunun %25'i veya AGOP'un %70'inden yüksek olanı kira geliri olarak alınmaktadır.
Ibis Otel projesi	2010	629	İzmir	22.292.000	Kira Geliri Elde Etmek	Tamaris Turizm A.Ş	25+10 yıl opsiyon (01.01.2011 yılından başlamak üzere)	Otel cirosunun %25'i veya AGOP'un %70'inden yüksek olanı kira geliri olarak alınmaktadır.
Toplam				598.224.000				



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AKFEN
 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 91
 Akfen Lez Bürodece Cad. No:201
 5. Blok Kat: 5. Döner 351
 34394 Levent/İST. Teli: (0212) 319 17 40
 Faks: (0212) 319 17 40
 Ziraat Sicil No: 372279-319851
 Zincirlikuyu V.D: 034 005 1780

3.4.12. Maddi varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç/gerçeğe uygun değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Akfen GYO'ya ait oteller ve arsa için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış değer tespit raporlarının özeti aşağıda sunulmuştur.

Değer Tespit Raporlarına Göre Piyasa Değerleri

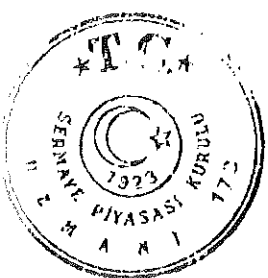
Tesis Adı	Rapor Tarihi	Raporu Hazırlayan	Piyasa Değeri (Bin TL -KDV hariç)
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	28.02.2011	TSKB Kurumsal Finansman	297.936
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	167.000
Eskişehir Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	18.856
Trabzon Novotel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	57.790
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	59.205
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	57.835
Bursa Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	47.900
Esenyurt Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	21.583
Adana Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	15.190
İzmir Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	4.630
Toplam Değer			747.925

* Ekspertiz raporları Şirket'in internet sitesinde yayınlanmaktadır. www.akfengyo.com.tr

3.4.13. Maddi varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

TSKB/İş Bankası'ndan kullanılan kredilerin teminatı olarak Türkiye'de bulunan tüm otellerin kira gelirleri TSKB/İş Bankası'na temlik edilmiştir.

ING Bank'dan kullanılan kredinin teminatı olarak KKTC Mercure Otel ve Casino İşletmecilerinden Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Ltd. Şti. ve Voyager Kıbrıs Ltd'den sağlanan tüm kira gelirleri ING Bank'a temlik edilmiştir.



AKFEN GYO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 92
Nispetiye Lofosu/Okulcağı Caddesi No:201
E Blok Kat: 8 Kat: 151
4384 Levent/İST. Tel:0212) 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Zincirlikuyu V.D: 034 065 1760

İpotek	Derece	Kime verildi	Neden verildiği	Tescil Tarihi	İpotek tutarı
Zeytinburnu, Trabzon, Kayseri, Gaziantep üst hakkı üzerinde müşterek ipotek	1.	TSKB A.Ş. ve T.İş Bankası	Proje Finansmanı	Zeytinburnu:14.10.2008 Trabzon: 15.10.2008 Kayseri ve Gaziantep: 16.10.2008	150.000.000 EURO
Esenyurt	1.	TSKB A.Ş. ve T.İş Bankası	Proje Finansmanı	22.09.2008	7.000.000 EURO
KKTC Mercure Otel üst hakkı	1.	ING Bank	Finansman	04.09.2008	42.000.000 EURO
Bursa üst hakkı	1.	TSKB A.Ş. ve T.İş Bankası	Proje Finansmanı	16.09.2009	11.500.000 EURO
Adana	1.	TSKB A.Ş. ve T.İş Bankası	Proje Finansmanı	03.08.2010	11.250.000 EURO

3.4.14. Ortaklığın maddi varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

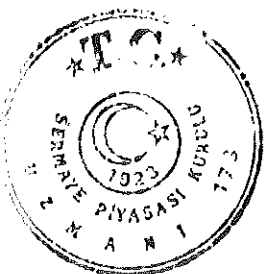
Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait tüm maddi varlıklarla ilgili 17 Temmuz 2008 tarih ve 26939 sayılı Resmi Gazete de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne göre raporlar hazırlanmaktadır. Yapılan incelemeler sonucunda, çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülerek, söz konusu projelere ilgili Valiliklerce "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesi verilmektedir.

Belge tarihleri aşağıda sunulmaktadır ;

- 1- İstanbul, Zeytinburnu Ibis/Novotel: 02.07.2003 Karar No: 287
- 2- Eskişehir Ibis Otel: 15.08.2006 Karar No: 103
- 3- Trabzon Novotel: 29.12.2006 Karar No: 1146
- 4- Kayseri Ibis/Novotel: 22.10.2007 Karar No: 312
- 5- Gaziantep Ibis/Novotel: 27.02.2009 Karar No: 669
- 6- Bursa Ibis Otel: 24.03.2009 Karar No: 187
- 7- Kıbrıs Mercure Otel:16.12.2003 Karar No: ÇK 30 - 2003
- 8- İstanbul, Esenyurt Ibis Otel: 13.08.2010 Karar No: 2010/04 – 88 - 2101
- 9- Adana Ibis Otel: 27.10.2010 Karar No: 564

3.4.15. Son üç yıl, ilgili ara dönem ve son durum itibariyle, ortaklığın veya grup şirketlerinden herhangi birinin taraf olduğu, olağan ticari faaliyetler nedeniyle imzalanan sözleşmeler hariç olmak üzere, ortaklığın ilgili olduğu önemli sözleşmelerin özeti:

Akfen GYO'nun olağan faaliyetleri dışındaki önemli sözleşmeleri ve idareler ile imzalanmış hak kazandırıcı imtiyaz niteliği taşıyan sözleşmeleri aşağıda listelenmiştir.



[Handwritten Signature]
AKFEN GYO
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten Signature]
akfen
 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Levent Blok Büyükdere Cad. No:201
 E Blok Kat: 8 Daire: 51
 34396 Levent/İST. Tel: (0212) 319 67 40
 Ticaret Sicil No: 272275/319861
 Ziraatçılık V. D. 034.005/780

	Taraflar	Tarih	Konu	Bedel/Karşılığı
1	ING Bank Akfen GT	10.09.2008	Akfen GYO iştiraki Akfen GT'nin KKTC'de bulunan otel projesi için refinansman sağlanması amacıyla yapmış olduğu kredi sözleşmesine Akfen GYO tarafından kefalet verilmiştir.	21.000.000 Euro
2	Credit Europe Bank Akfen GYO A.Ş.	19.08.2008	Akfen GYO iştiraki Akfen GT'nin %50 ortak olduğu Rusya Samara Ibis Otel proje finansmanı için kefalet verilmiştir.	15.000.000 Euro
3	Credit Europe Bank Akfen GYO A.Ş.	19.08.2008	Akfen GYO iştiraki Akfen GT'nin %50 ortak olduğu Rusya Samara Ofis proje finansmanı için kefalet verilmiştir.	6.800.000 Euro
4	Credit Europe Bank Akfen GYO A.Ş.	22.05.2008	Akfen GYO iştiraki Akfen GT'nin %50 ortak olduğu Rusya Samara Ofis proje finansmanı için kefalet verilmiştir.	12.400.000 Euro
5	Akfen GYO Akfen Holding Garanti Bankası	31.08.2010	Akfen Holding A.Ş.'nin Akfen GYO'da sahip olduğu halka açık olmayan hisseleri üzerinde Garanti Bankası lehine düzenlenen hisse rehin sözleşmesi	103.224.000 adet hisse
6	Akfen GYO TSKB/İş Bankası	17.07.2008	Akfen GYO ve TSKB/İş Bankası arasında imzalanan kredi sözleşmesi. Akfen Holding ve Akfen İnşaat bu kredi kapsamında İnşaat Tamamlama Garantisi vermişlerdir.	100.000.000 Euro
7	Akfen GT Türkiye Kalkınma Bankası	14.05.2004	Akfen GT ve Türkiye Kalkınma Bankası arasında imzalanan kredi sözleşmesi. Akfen İnşaat'ın bu kredide kefaleti bulunmaktadır.	17.137.930 TL

3.4.16. Son üç yıl, ilgili ara dönem ve son durum itibariyle personel sayısı, belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle dağılımı ile bu sayıda görülen önemli değişiklikler hakkında açıklama:

Faaliyet	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Akfen GYO	14	14	16
Akfen GT	0	2	2
Toplam	14	16	18

Müşterek Yönetime Tabi Şirketler	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
RHI ve RPI	16	16	14

3.4.17. Personelin ortaklığa fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

3.4.18. Son 12 ayda mali durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgi:

Bulunmamaktadır.

3.4.19. Ortaklığın ve grubun son hesap dönemi ve son durum itibariyle finansal durumunu ya da faaliyetlerini önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek uyumsuzluklar ile bunların niteliği hakkında özet bilgi:

Akfen GYO ve iştiraklerinin davacı ve davalı olduğu önemli davalar Madde 12.3'te detaylı olarak listelenmiştir.



BYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Yatırım Menkul Değerler Ortaklığı A.Ş. 94
Levent Loft Büyükdere Cad. No:201
C Blok Kat: 8.Dağlar 15
34396 Levent/İstanbul, Tel: (0212) 334 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319803
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1780

Akfen GT tarafından, 04.08.2008 tarih ve 073(RRRR) sayılı Teşvik Belgesi kapsamında gerçekleştirilen ve Girne de "Mercure Hotel" olarak Nisan 2007 tarihinde faaliyete başlayan turistik tesisimiz için sağlanan "Yatırım İndirimi" hakkı kullandırılmadan 2007-2010 yılları için KKTC' de yapılan tarhiyat ve ceza kesme işlemlerine süresi içerisinde itiraz edilmiş olup, işlem durmuştur.

Ayrıntılı bilgiler ekte bulunan Hukukçu Raporu'nda sunulmaktadır.

3.4.20. Son üç yıldaki finansal yatırım politikaları:

Kısa vadeli finansal yatırımlar mevduat ve/veya re-po gibi likit enstrümanlarda değerlendirilmektedir. Mevduatların tutulacağı bankalar genel olarak (zaman zaman kredi anlaşmalarının da gereği olarak) kredi limitlerimiz olan ve Akfen GYO riskini taşıyan bankalar arasından seçilmektedir.

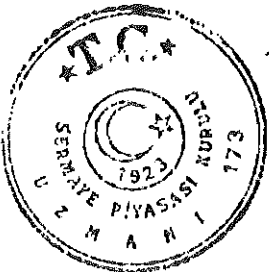
3.5. Eğilim Bilgileri

3.5.1. Üretim, satış, Stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

3.5.2. Ortaklığın finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 2.1 no'lu maddesinde belirtilen riskler dışında, finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.



ÖYAK YATIRIM
MEVKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Mevkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 95
Nispetiye Cad. No: 20
C Blok Kat: 5 Daire: 5
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 272279-319061
Ziraatçılık Y. D: 034 005 1200

4. SEÇİLMİŞ FINANSAL BİLGİLER

4.1 Konsolide Bilanço

(-TL) VARLIKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	Yeniden düzenlenmiş		
	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
DÖNEN VARLIKLAR	8.365.971	5.146.431	12.412.726
Nakit ve nakit benzerleri	1.304.927	499.009	2.594.918
Ticari alacaklar	6.155.758	2.909.725	3.725.781
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	1.291.871	436	526.040
- Diğer ticari alacaklar	4.863.887	2.909.289	3.199.741
Diğer alacaklar	--	94.587	3.948.204
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	--	56.614	933.595
- Diğer alacaklar	--	37.973	3.014.609
Stoklar	--	1.094.805	1.067.707
Diğer dönen varlıklar	905.286	548.305	1.076.116
DURAN VARLIKLAR	678.636.026	502.950.957	439.864.117
Diğer alacaklar	87.396	51.723	55.281
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	644.063.152	473.158.302	415.190.285
Maddi duran varlıklar	117.937	167.881	239.694
Maddi olmayan duran varlıklar	7.622	9.487	11.541
Ertelenmiş vergi varlığı	89.343	282.554	--
Diğer duran varlıklar	34.270.576	29.281.010	24.367.316
TOPLAM VARLIKLAR	687.001.997	508.097.388	452.276.843



ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
yatırım menkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent/İst. Büyükdere Cad. No:201
E Blok Kat: 8 Beşiktaş
34394 Levent/İST. Tel:0212 349 07 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Etiler/Beşiktaş/İST. D.İ. 034 005 1700

KAYNAKLAR	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	63.017.344	61.027.157	70.897.849
Finansal borçlar	47.628.674	34.139.632	61.417.644
Ticari borçlar	854.847	3.794.315	1.276.608
- İlişkili taraflara ticari borçlar	58.433	1.785.666	--
- Diğer ticari borçlar	796.414	2.008.649	1.276.608
Diğer borçlar	12.291.507	21.905.811	582.264
- İlişkili taraflara diğer borçlar	12.247.437	21.905.561	582.264
- Diğer borçlar	44.070	250	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	64.619	24.573	33.167
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.731.386	1.162.826	7.588.166
Dönem karı vergi yükümlülüğü	446.311	--	--
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	173.236.249	162.639.333	114.925.338
Finansal borçlar	164.563.313	161.137.078	109.733.867
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	6.486	37.099	20.244
Ertelenen vergi yükümlülüğü	7.321.185	670.707	4.807.506
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.345.265	794.449	363.721
ÖZKAYNAKLAR	450.748.404	284.430.898	266.453.656
Ödenmiş sermaye	138.000.000	72.147.000	72.147.000
Sermaye düzeltme farkları	317.344	380.186	380.186
Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi	53.748.727	53.748.727	54.310.330
Yabancı para çevrimi farkları	524.372	217.708	-114.598
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	4.147	4.147	4.147
Geçmiş yıllar karları	137.819.739	139.726.591	80.801.022
Dönem karı	120.362.989	18.206.539	58.925.569
Kontrol gücü olmayan paylar	-28.914	--	--
TOPLAM KAYNAKLAR	687.001.997	508.097.388	452.276.843

31.12.2010 tarihi itibariyle Akfen GYO'nun konsolide aktif büyüklüğü 687 Milyon TL'ye ulaşmıştır. 31.12.2010 tarihi itibariyle Akfen GYO'nun konsolide finansal borcu 212 Milyon TL'dir. Akfen GYO faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektöründe yatırımlarını ağırlıklı olarak projelerden elde edilen gelirlere dayanan uzun vadeli proje finansmanı ile finanse etmektedir. Akfen GYO son iki yıldaki global finansal ve ekonomik krize rağmen gayrimenkul sektöründeki otel yatırımlarını uzun vadeli proje finansmanı ile devam ettirebilmiştir.

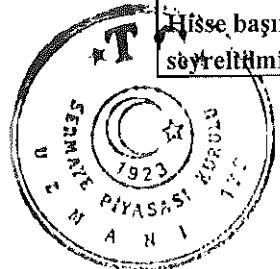
(-TL)	31 Aralık 2010	%	31 Aralık 2009	%	31 Aralık 2008	%
Kısa Vadeli Finansal Borçlar	47.628.674	22%	34.139.632	17%	61.417.644	36%
Uzun Vadeli Finansal Borçlar	164.563.313	78%	161.137.078	83%	109.733.867	64%
Toplam	212.191.987	100%	195.276.710	100%	171.151.511	100%

AKFEN GYO MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 97
Etiler Loj 4 Büyükdere Caddesi Kat: 201
E Blok Kat: 8 Beşiktaş
3214 Levent/İST. Tel: (0212) 447 40
Ticaret Sicil No: 27279-319861
Zincirlikuyu V.İ. 034 006 1760

4.2. Konsolide Gelir Tablosu

(-TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	Yeniden düzenlenmiş		
	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Satış gelirleri	18.471.000	17.699.045	14.987.535
Satışların maliyeti	-2.090.052	-1.686.951	-3.436.461
BRÜT KAR	16.380.948	16.012.094	11.551.074
Genel yönetim giderleri	-3.981.912	-4.884.891	-5.275.834
Diğer faaliyet gelirleri	129.621.140	21.595.304	105.261.295
Diğer faaliyet giderleri	-6.264.306	-971.148	-447.589
FAALİYET KARI	135.755.870	31.751.359	111.088.946
Finansal gelirler	25.777.756	8.039.887	8.935.410
Finansal giderler	-33.184.649	-25.916.754	-52.186.121
VERGİ ÖNCESİ KARI	128.348.977	13.874.492	67.838.235
Vergi geliri / (gideri)	-8.014.902	4.332.047	-8.912.666
- Dönem vergi gideri	-1.107.657	39.994	--
- Ertelenen vergi geliri /(gideri)	-6.907.245	4.292.053	-8.912.666
DÖNEM KARI	120.334.075	18.206.539	58.925.569
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)			
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	306.664	332.306	-114.598
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER), VERGİ SONRASI	306.664	332.306	-114.598
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	120.640.739	18.538.845	58.810.971
Dönem Karının/(Zararının) Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar	-28.914	--	--
Ana ortaklık payları	120.362.989	18.206.539	58.925.569
Dönem Karı	120.334.075	18.206.539	58.925.569
Toplam Kapsamlı Gelirin/(Giderin) Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar	-28.914	--	--
Ana Ortaklık Payları	120.669.653	18,538,845	58.810.971
Toplam Kapsamlı Gelir	120.640.739	18.538.845	58.810.971
Hisse başına kazanç ve serreltilmiş hisse başına kazanç	1,02	0,2	0,64



ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

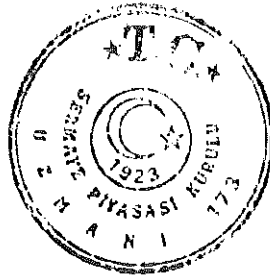
akfen
Menkul Yatırım A.Ş. No: 98
Nispetiye, Loft Binyüküklere Çarşı No:201
6 Blok Kat: 5 Daire: 451
34394 Levent/İST. Tel: 0212 219 07 40
Ticaret Sicil No: 272279-31/061
Zinetlikuyu V.D: 034 065 1780

Akfen GYO'nun 2010 yılı sürdürülen faaliyetlerinden konsolide kira geliri yaklaşık 18.5 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Akfen GYO, satış gelirleri kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirleri ise Türkiye'de bulunan faal otel projelerinde Tamaris'den, KKTC Otel projesinde ise Voyager ve Serenas'tan elde edilen gelirlerden oluşmaktadır.

Diğer Faaliyet Gelirleri ise, yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı ve yapılmakta olan gayrimenkuller değer artışı kazançlarından oluşmaktadır.

[Handwritten Signature]
Akfen Yatırım
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



[Handwritten Signature]
Akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 99
Levent Loft Büyükdere Cad. No:201
Blok Kat: 8 Beşiktaş
34394 Levent/İST. Tel: (0212) 312 97 40
Ticaret Sicil No: 372279-31984
Ziraatçılık V.D: 034 005 4720

5. MEVCUT SERMAYE VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

5.1. Kayıtlı Sermaye Tavanı: 1.000.000.000 TL
Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi: 138.000.000 TL

Kayıtlı sermaye sisteminde yer alan Akfen GYO'nun halihazırdaki 138.000.000 TL olan sermayesi 23.09.2010 tarih ve 28/840 sayılı Kurul Kararı çerçevesinde SPK kaydına alınmıştır. Halka arz kapsamında yeni sermaye maddesinin tescili ile Şirketin ödenmiş sermayesi 184.000.000 TL'ye artırılabacaktır.

5.2. Son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

Akfen Holding ve Hamdi Akın dışında %5 ve daha fazla hisseye sahip ortak bulunmamaktadır.

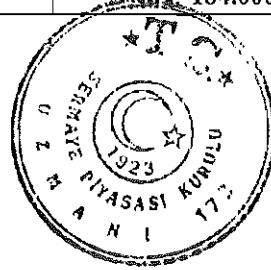
Akfen GYO'nun Mevcut Hissedarlık Yapısı:

Hissedar	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	103.273.884	74,84%
HAMDİ AKIN	33.991.838	24,63%
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	345.380	0,25%
MUSTAFA CEYHAN	345.380	0,25%
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	43.513	0,03%
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	2	0,00%
MEHMET SEMİH ÇİÇEK	1	0,00%
MUSTAFA DURSUN AKIN	1	0,00%
AHMET SEYFİ USLUOĞLU	1	0,00%
TOPLAM	138.000.000	100,00%

Akfen GYO'nun Ek Satış Yapılmaması Durumunda Halka Arz Sonrası Hissedarlık Yapısı:

Hissedar	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	95.156.384	51,72%
HAMDİ AKIN	33.991.838	18,47%
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	345.380	0,19%
MUSTAFA CEYHAN	345.380	0,19%
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	43.513	0,02%
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	2	0,00%
MEHMET SEMİH ÇİÇEK	1	0,00%
MUSTAFA DURSUN AKIN	1	0,00%
AHMET SEYFİ USLUOĞLU	1	0,00%
HALKA AÇIK KISIM	54.117.500	29,41%
TOPLAM	184.000.000	100,00%

Büyük Yatırım
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 100
Levent Ulu/Büyükdere Cad. No:207
E Blok Kat: 8 Daire: 1
34394 Levent/İST. Tel: (0212) 312 97 40
Fisyon Sicil No: 372272-319043
Ziraat Sicil No: 034 805 1787

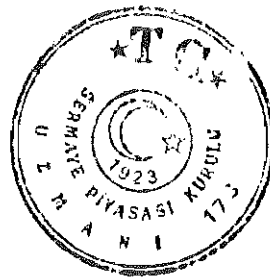
Akfen GYO'nun Ek Satış Yapılması Durumunda Halka Arz Somrası Hissedarlık Yapısı:

Hissedar	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	87.038.759	47,31%
HAMDİ AKIN	33.991.838	18,47%
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	345.380	0,19%
MUSTAFA CEYHAN	345.380	0,19%
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	43.513	0,02%
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	2	0,00%
MEHMET SEMİH ÇİÇEK	1	0,00%
MUSTAFA DURSUN AKIN	1	0,00%
AHMET SEYFİ USLUOĞLU	1	0,00%
HALKA AÇIK KISIM	62.235.125	33,82%
TOPLAM	184.000.000	100,00%

5.3. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Payı %5'ten fazla olan gerçek kişi tek ortak Hamdi Akın'dır.

TOYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Lojü Büyükdere Cad. No: 201
Kat: 10 Kat: 10 Kat: 10 Kat: 10
34398 Levent/İST /Tic Sicil No: 279 97 40
Ticaret Sicil No: 372279-318061
Ticaret Sicil No: 034 005 178

101

5.4. Ortaklığın yönetim hakimiyetine sahip olanların adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Ortak	Sermayede ki Payı	Sermayede ki Payı %	Kontrolün Kaynağı	Alınan Tedbirler
Akfen Holding A.Ş.	103.271.884	%74,84	Esas sözleşme'nin 14'üncü maddesi uyarınca Akfen Holding'in salıp olduğu A ve D Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelğine A ve D grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Her pay grubu için ayrı ayrı olmak üzere 2'şer aday Genel Kurul tarafından seçilir.	Esas sözleşme'nin yöneticilere ilişkin yasakları düzenleyen 21'inci maddesi gereği, Yönetim kurulu üyeleri ile, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimseler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan yönetim kurulu üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Yönetim kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır. Yönetim kurulu üyeleri, genel kuruldan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi şirketin konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler.
Hamdi Akın	33.990.839	%24,63	Esas sözleşme'nin 14'üncü maddesinde Hamdi Akın'ın sahip olduğu C Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelğine C grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından 2 aday Genel Kurul tarafından seçilir.	Esas sözleşme'nin yöneticilere ilişkin yasakları düzenleyen 21'inci maddesi gereği, Yönetim kurulu üyeleri ile, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimseler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan yönetim kurulu üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Yönetim kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır. Yönetim kurulu üyeleri, genel kuruldan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi şirketin konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler.

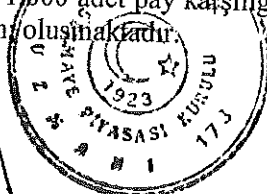
5.5. Sermayeyi temsil eden paylara ilişkin bilgi:

Akfen GYO A.Ş.'nin ödenmiş sermayesi 138.000.000 TL'dir.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL (BirmilyarTürklirası) olup, her biri 1.-TL (BirTürklirası) itibari değerde 1.000.000.000 (Birmilyar) adet paya bölünmüştür.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1.-TL değerinde olmak üzere A grubu nama yazılı 1.000 adet pay karşılığı 1.000 TL'ndan; B grubu nama yazılı 137.997.000 adet pay karşılığı 137.997.000 TL'ndan, C grubu nama yazılı 1.000 adet pay karşılığı 1.000 TL'ndan ve D grubu nama yazılı 1.000 adet pay karşılığı 1.000 TL'ndan oluşmaktadır.

ÖYAK MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loza Büyükdere Organize No:201 102
C Blok Kat: 8 D:101
34397 Levent/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 37277419851
Etiler/Küyü V.D: 034 008 1780

Sermaye artırımlarında, A grubu pay karşılığında A Grubu pay, B Grubu pay karşılığında B Grubu pay, C Grubu pay karşılığında C Grubu pay, D Grubu pay karşılığında D Grubu pay çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Yönetim Kurulu, 2010-2015 yılları arasında Sermaye Piyasası kanunu hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda Türk Ticaret Kanunu'nun esas sermayenin arttırılmasına ilişkin hükümlerine bağlı kalmaksızın çıkarılmış sermayeyi yeni pay çıkarmak suretiyle yukarıda belirtilen kayıtlı sermaye tavanına kadar arttırmaya yetkilidir.

Yönetim Kurulu nominal değerinde pay ve pay/hisse çıkarma, pay sahiplerinin yeni pay almak haklarının sınırlandırılması konularında karar almaya da yetkilidir.

Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinde olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

5.6. Ortaklığın paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ortaklık paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Bulunmamaktadır.

5.7. Ortaklığın yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar hakkında bilgi:

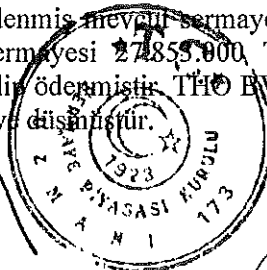
Akfen GYO, Akfen Holding A.Ş. ve Türkiye Garanti Bankası A.Ş. Lüksemburg şubesi arasında yürürlükte olan 31 Ağustos 2010 tarihinde akdedilen 31 Ağustos 2010 ve 28 Aralık 2010 tarihinde tadil edilen Hisse Rehin Sözleşmesi uyarınca Akfen Holding A.Ş.'nin Akfen GYO'da sahip olduğu halka açık olmayan hisseleri üzerinde Türkiye Garanti Bankası A.Ş. Lüksemburg şubesi lehine ile birinci derece rehin bulunmaktadır. Kredi Sözleşmesi şartları uyarınca sözkonusu rehni ortak satışı ve ek satışta kullanılacak toplam 16.235.125 adedi üzerindeki rehni kaldırılması amacıyla Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'ye başvuruda bulunulmuş olup, başvurumuz olumlu karşılanmıştır.

5.8. Son üç yıl içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

İşlem Tipi	Tescil tarihi	TTSG Tarihi	TTSG Sayı No	Önceki Sermaye (TL)	Artış Sonrası Sermaye (TL)
Sermaye Artırımı	31.03.2010	06.04.2010	7537	72.147.000	100.000.000
Sermaye Artırımı	30.09.2010	06.10.2010	7663	100.000.000	138.000.000

Akfen GYO'nun 31.12.2007 tarihindeki ödenmiş mevcut sermayesi 72.147.000 TL'dir. 31.03.2010 yılında sermaye artışı yapılmış, şirket sermayesi 27855.000 TL artırılarak 100.000.000 TL'ye olmuştur. Artan sermaye nakten taahhüt edilmiş ödenmiştir. THO BV rüçhan hakkını kullanmadığı için toplam sermayedeki payı %45'den %32,47'ye düşürmüştür.

ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
yatırım menkul değerler a.ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201/103
E Blok Kat: 8 Daire: 801
34394 Levent/İST. Tel:0212 219 87 40
Ticaret Sicil No: 272277-317861
Zincirlikuyu K.D. 034 008 1780

19.08.2010 tarihli SPK Kurul kararında THO BV'ye ait 32.466.150 TL tutarındaki D grubu hisselerin Akfen Holding A.Ş.'ne devir edilmesine izin verilmiştir. Akfen Holding'in sermayedeki payı %74,84'e çıkmıştır.

30.09.2010 tarihinde tescil edilmiş olan ikinci sermaye artışı ile birlikte şirketin ödenmiş sermayesi 38.000.000.-TL arttırılarak 138.000.000.-TL'si olmuştur. Sermaye artırımını her pay grubunun sermayede sahip olduğu pay oranı kadar olmuştur.

5.9. Son 3 yılda sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödeymişse konu hakkında bilgi:

Son 3 yılda sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmemiştir.

5.10. Ortaklığın son on iki ay içinde halka arz veya tahsisli satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların sayısı ve nitelikleri ve tahsisli satış yapılan gerçek ve/veya tüzel kişilere ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır.

5.11. Varanlı sermaye piyasası araçları, oydan yoksun paylar, hisse senedine dönüştürülebilir tahvil, hisse senedi ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Bulunmamaktadır.

5.12. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Bulunmamaktadır.

5.13. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. payların sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

5.14. Ortaklığın aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Bulunmamaktadır.

5.15. Borsada işlem görmesi amaçlanan sermaye piyasası araçlarıyla eş zamanlı olarak,
- Söz konusu araçlarla aynı grupta yer alanları tahsisli satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,
- Söz konusu araçların başka bir grubunun tahsisli satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin maliyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Bulunmamaktadır.

5.16. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ortaklık halihazırda halka açık bir ortaklık ise;

- Ortaklığın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri,
- Söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

AKFEN MENKUL DEĞERLER A.Ş.



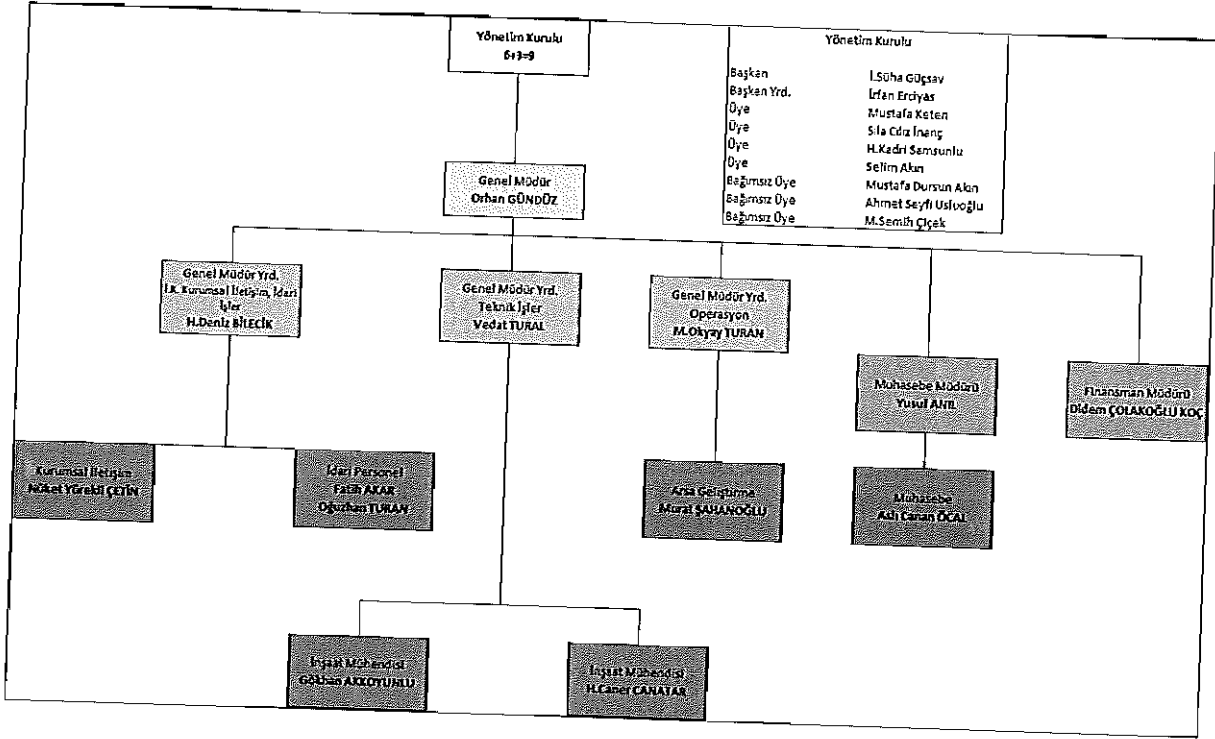
akfen
Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Cad. No:201
E Blok Kat: 8 Daire:151
34398/Levent/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372299/319861
Zincirlikuyu M.D: 034 005 4780

104

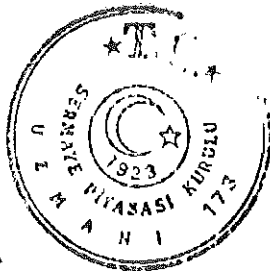
6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER

6.1. Ortaklığın genel organizasyon şeması:

Akfen GYO Organizasyon Şeması



AKFEN MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Lara Büyükdere Cad. No: 201
Kat: 10. Blok Kat: 10. Kat
Levent/İST. Tel: 0212 279 07 40
Ticaret Sicil No: 32279-31987
Zirneçkuyu V.D. 034 005 1780

6.2. Ortaklığın yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi:

Adı Soyadı	Unvanı	Adres	Telefon
İbrahim Süha GÜÇSAV	Yönetim Kurulu Başkanı	Büyükdere cad. No:201 Levent Loft A Blok Kat:11 Levent-İSTANBUL	(212) 319 87 00
İrfan ERCİYAS	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Koza Sok.No:22 GOP ANKARA	(312) 408 10 00
Mustafa KETEN	Yönetim Kurulu Üyesi	Koza Sok.No:22 GOP ANKARA	(312) 408 10 00
Sıla CILIZ İNANÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	Koza Sok.No:22 GOP ANKARA	(312) 408 10 00
Selim AKIN	Yönetim Kurulu Üyesi	Koza Sok.No:22 GOP ANKARA	(312) 408 10 00
Hüseyin Kadri SAMSUNLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Büyükdere cad. No:201 Levent Loft A Blok Kat:11 Levent-İSTANBUL	(212) 319 87 00
Mehmet Semih ÇİÇEK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Angora Evleri E1 Blok No:25 Beysukent-ANKARA	(312) 448 27 60
Mustafa Dursun AKIN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Ağaoğlu My World Starland Sitesi D-1 Daire 65 Ataşehir- İstanbul	(216) 688 62 12
Ahmet Seyfi USLUOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Eskişehir Yolu 7.Km.Mustafa Kemal Mah.Barış Sitesi 1-B Blok Kat:10 Çankaya- ANKARA	(532) 644 18 99

6.3. Yönetim kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar bulunmamaktadır.

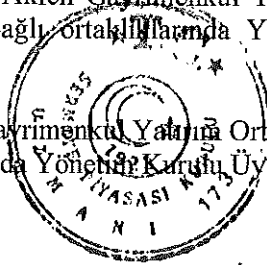
6.4. Önemli olması durumunda yönetim kurulu üyelerinin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yönetim Kurulu Başkanı **İbrahim Süha Güçsav** Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ana ortağı olan Akfen Holding A.Ş.'de ve tüm bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyeliklerinde bulunmuştur.

Yönetim Kurulu Başkan Vekili **İrfan Erciyas** Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ana ortağı olan Akfen Holding A.Ş.'de ve tüm bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyeliklerinde bulunmuştur.

Yönetim Kurulu Üyesi **Mustafa Keten** Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ana ortağı olan Akfen Holding A.Ş.'de ve tüm bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyeliklerinde bulunmuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Cad. No:201
C Blok Kat:11 Levent-İSTANBUL
34394 Levent/İST. Tel: (0212) 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-37981
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1780

Yönetim Kurulu Üyesi **Selim Akın**'ın Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ana ortağı olan Akfen Holding' de ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyelikleri mevcuttur.

Yönetim Kurulu Üyesi **Sıla Cihiz İnanç**'ın Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ana ortağı olan Akfen Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyelikleri mevcuttur.

Yönetim Kurulu Üyesi **Hüseyin Kadri Samsunlu** Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ana ortağı olan Akfen Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyelikleri mevcuttur.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi **Mustafa Dursun Akın**'ın Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dışında yönetim ve denetim kurulu üyeliği yaptığı bir şirket yoktur.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi **Ahmet Seyfi Usluoğlu**'nun SS Bahçelievler Barış Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi denetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi **Mehmet Semih ÇİÇEK**'in Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dışında Şeker Bilişim Sanayi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir. Ayrıca Ticaret Sigorta A.Ş. (Yeni Unvan: SBN Sigorta A.Ş.) yönetim kurulu üyeliği yapmıştır, ancak bu görevi devam etmemektedir.

6.5. Ortaklığın denetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi:

Adı Soyadı	Unvanı	Adres	Telefon
Rafet YÜKSEL	Denetçi	Koza Sok.No:22 GOP ANKARA	(312) 408 10 00
Meral Necmiye ALTINOK	Denetçi	Büyükdere cad. No:201 Levent Loft A Blok Kat:11 Levent-İSTANBUL	(212) 319 87 00

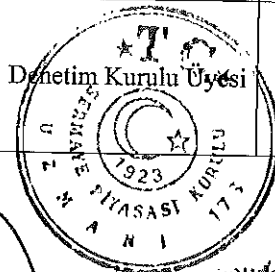
6.6. Denetim kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Denetim kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar bulunmamaktadır.

6.7. Önemli olması durumunda denetim kurulu üyelerinin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Rafet Yüksel	Koza Sokak No: 22 GOP ANKARA	Denetim Kurulu Üyesi	03.04.2006 tarihinde 1 yıl süre ile, 08.11.2007 tarihinde 1 yıl süre ile, 18.06.2008 tarihinde 1 yıl süre ile, 22.05.2009 tarihinde 3 yıl süre ile, 28.06.2010 tarihinde 1 yıl süre ile, 28.03.2011 tarihinde 1 yıl süre ile seçilmiştir.
Meral NecmiyeAltınok	Büyükdere caddesi Levent Loft no: 201 C blok kat:8 Levent/İstanbul	Denetim Kurulu Üyesi	22.05.2009 tarihinde 3 yıl süre ile, 28.06.2010 tarihinde 1 yıl süre ile, 28.03.2011 tarihinde 1 yıl süre ile seçilmiştir.

AKFEN MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft A Blok Kat: 5 Blok No:201
Büyükdere Cad. No: 201
34394 Levent/İST. Tel: (0312) 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-31-7041
Ziraiyetlikuyu V. No: 034 006 1780

Adı Soyadı	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Görev yaptığı Şirketler	İlgili Şirketteki Ortaklık Pay	Görev Süresi ve Tanımı
Rafet Yüksel	Koza Sokak No:22 GOP Ankara	Akfen Holding A.Ş.	Yoktur	Devam etmiyor
		Akfen İnş.Turizm ve Tic. A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akfen Gayrimenkul Yatırım Ort.A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akfen Gayrimenkul Geliştirme ve Tic.A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Tic.A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akfen Enerji Kaynakları Üretim ve Tic.A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akfen Enerji Yatırımları Holding A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akfen Yenilenebilir Enerji Yatırımları A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akfen Enerji Termik Santral Yat. Ve Tic.A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akfen Enerji Gaz Santral Yat.ve Tic.A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akfen Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akfen Enerji Depolama ve Toptan Satış A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akfen Enerji Dağıtım ve Ticaret A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akfen Uluslararası Enerji Faaliyetleri ve Tic.A.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akfen Rüzgar Enerjisi ve Tic.A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akörenbeli Hidroelektrik Sant. Yat.Yap.ve İşl.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akfen Altyapı Danışmanlık A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akınısı Makine San. Ve Tic. A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Task Su Kanalizasyon Yatırım Yap. ve İşl.A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Task Güllük Su Kanalizasyon Yatırım Yap. ve İşl.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
Task Çorlu Su Kanalizasyon Yatırım Yap. ve İşl.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl		
Akfen Turizm Yatırımları ve İşl.A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl		
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl		
Meral Altınok	Büyükdere caddesi Levent Loft no: 201 C blok kat:8 Levent / İstanbul	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ort.A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Task Su Kanalizasyon Yatırım Yap. ve İşl.A.Ş.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Task Güllük Su Kanalizasyon Yatırım Yap. ve İşl.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl
		Task Çorlu Su Kanalizasyon Yatırım Yap. ve İşl.	Yoktur	Denetim Kurulu Üyesi-1 yıl

6.8. Yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin bilgi:

Adı Soyadı	Unvanı	Adres	Telefon
Orhan GÜNDÜZ	Genel Müdür	Büyükdere cad. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8 Levent-İSTANBUL	(212) 371 87 00
Vedat TURAL	Genel Müdür Yardımcısı	Büyükdere cad. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8 Levent-İSTANBUL	(212) 371 87 00
Hülya Deniz BİLECİK	Genel Müdür Yardımcısı	Büyükdere cad. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8 Levent-İSTANBUL	(212) 371 87 00
Memduh Okyay TURAN	Genel Müdür Yardımcısı	Büyükdere cad. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8 Levent-İSTANBUL	(212) 371 87 00
Yusuf ANIL	Muhasebe Müdürü	Büyükdere cad. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8 Levent-İSTANBUL	(212) 371 87 00
Servet Didem KOÇ	Finansman Müdürü	Büyükdere cad. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8 Levent-İSTANBUL	(212) 371 87 00

AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 108
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
C Blok Kat:8 Dağıtım: 15
34398 Levent/İST. (Tel:0212) 319 07 40
Ticaret Sicil No: 372279-319041
İnstrüktörü V.D: 034 005 4780

6.9. Önemli olması durumunda yönetimde söz sahibi olan personelin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yönetimde söz sahibi olan personel son beş yılda herhangi bir şirketin yönetim ve denetim kurullarında bulunmamıştır veya herhangi bir şirkette ortaklıkları bulunmamaktadır.

6.10. Yönetimde söz sahibi olan personelin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yönetimde söz sahibi olan personelin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar bulunmamaktadır.

6.11. Ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

İbrahim Süha GÜÇSAV - YK Başkanı

İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden 1992 yılında mezun oldu. Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde yüksek lisansını tamamladı. İş hayatına Alexander & Alexander Insurance Brokerage Co'da başlayıp Akfen Ailesi'ne 1994 yılında katıldı. Akfen Holding'de sırasıyla Finansal Grup Başkanlığı, İcra Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Akfen GYO'da Murahhas Aza görevlerinde bulundu. Akfen Holding'deki Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevine ek olarak çeşitli iştiraklerde Yönetim Kurulu Üyeliği ve IBS Sigorta Brokerlik Hizmetleri'nde de CEO olarak görev yapmıştır. 2010 yılı Mart ayından bu yana Akfen Holding CEO'su ve 26 Temmuz 2010'dan bu yana da bu görevine ek olarak Akfen GYO Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

İrfan ERCİYAS - YK Başkan Yardımcısı

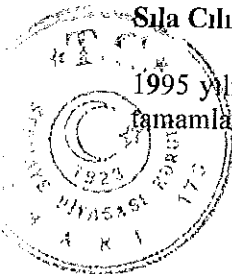
Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden 1977 yılında mezun oldu. Türkiye Vakıflar Bankası'nda müfettişlik ve şube müdürlüğü yaptıktan sonra 1996'da Genel Müdür Yardımcılığı, 2002'de Genel Müdürlük görevlerine getirildi. 2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katıldı. 2010 yılı Mart ayından bu yana Akfen Holding Murahhas Aza'sı ve 26 Temmuz 2010'dan bu yana da bu görevine ek olarak Akfen GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevine devam etmektedir.

Mustafa KETEN - YK Üyesi

İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İktisadi İşletmecilik Bölümünden 1968'de mezun oldu. Yüksek lisansını 1978 yılında Hollanda Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde Kalkınma İdaresi alanında tamamladıktan sonra 1979 – 1999 yıllarında DPT'de Kalkınmada Öncelikli Yörelere Başkanlığı, Tarım, Orman ve Köy İşleri Müsteşarlığı, Başbakanlık Müşavirliği, Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı, Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Vakıflar Meclis Başkanlığı görevlerinde bulundu. Kamuda bulunduğu dönemde Petkim ve Tamek Gıda yönetim kurullarında görev aldı. Güneş Sigorta ve Vakıfbank'ta yönetim kurulu başkanlıkları yaptı. Aynı zamanda birçok eğitim kurumunda öğretim görevlisi olarak hizmet verdi. 1999 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katıldı. DEİK Avrasya İş Konseyi'nin Yönetim Kurulu Üyesi, Türk – Moldovya Konseyinin Başkanlığını yapmış olup, şu anda Türk-Gürcü İş Konseyi Başkan Yardımcısı'dır. 2008 yılından bu yana Akfen GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Sıla Cılız İNANÇ - YK Üyesi

1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun oldu. 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başladı. Bu süreçte Akfen



AKFEN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
akfen menkul yatırım menkul değeri a.ş. 109
Avant Loft Büyükdere Cephesi No:201
E Blok Kat:8 Beşiktaş/İST
34396 Levent/İST. Tel:0212 349 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319661
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

Holding'in çeşitli iştiraklerinde Yönetim Kurulu üyelikleri ve yine Akfen Holding bünyesinde Hukuk İşleri Koordinatörlüğü görevini üstlendi. 2010 yılı Mart ayından bu yana Akfen Holding bünyesinde Hukuk'dan sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine devam etmektedir. Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları (Public Private Partnership) konusunda çalıştı. Akfen'in taraf olduğu yapı-şirket-devret ve özelleştirme uygulamalarının ihale, devirlerin tamamlanması, finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmelerinin imzalanması dahil yer aldı. Kamu İhale Mevzuatı, FIDIC Müşavir Mühendisler Uluslararası Federasyonu (Federation Internationale des Ingenieurs Conseils), İntiyaz Sözleşmeleri, Yenilenebilir Enerji ve Enerji Piyasası başta olmak üzere Enerji Hukuku ve Şirketler Hukuku üzerine çalıştı. 26 Temmuz 2010'dan bu yana Akfen GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Selim AKIN - YK Üyesi

23.06.1983 Ankara doğumludur. İngiltere, Surrey Üniversitesi İşletme bölümü mezunudur. Akfen Holding'in gelecekteki yöneticisi Selim Akın, şu an Akfen Holding ve iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. 2005-2006 yıllarında Surrey Üniversitesi Türk Derneği Başkanlığı yapmış olup, Türkiye Genç İşadamları Derneği Üyeliği ve Türkiye Anadolu Çalışanları ve Emekçiler Derneği Onursal Üyeliği devam etmektedir. 01 Eylül 2010'dan bu yana Akfen GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Hüseyin Kadri SAMSUNLU – YK Üyesi

2009 yılında TAV Havalimanları Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine atanan Samsunlu, Akfen Holding'de Mali İşlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı ve Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Lisans öğrenimini 1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nde, işletme yüksek lisans öğrenimini Missouri Üniversitesi'nde 1993 yılında tamamladı. Aynı yıl, Missouri eyaletine kayıtlı Yeminli Mali Müşavir (Certified Public Accountant) oldu. Kariyerine Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nda mali analist olarak başlayan Samsunlu, 1995 ile 2006 yılları arasında Global Yatırım Holding ve iştiraklerinde Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi gibi çeşitli yöneticilik pozisyonlarında görev aldı. 2009 yılı başında Akfen Holding'e katılmadan önce 3 sene Romanya ve Türkiye'de yatırım ve kurumsal finansman danışmanlığı yaptı. 01 Eylül 2010'dan bu yana Akfen GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Mehmet Semih ÇİÇEK - Bağımsız YK Üyesi

1974 yılında Ankara İktisadi Ticari İlimler Akademisi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde İktisat Politikası üzerine yüksek lisans yaptı. Çiçek, 1974-1980 yıllarında Şeker Bank T.A.Ş.'de Mali Tahsil Birimi'nde mühtelif unvanlarda. 1980-1984 yıllarında Genel Müdürlük'te Krediler Müdür Yardımcısı olarak, 1984-1993 yıllarında Risk Takip ve Kontrol Bölümü'nde Kredi İzleme Müdürü olarak, 1993- 1999 yıllarında yine aynı bankada Genel Müdür Yardımcısı olarak çalıştı. 1999-2001 yıllarında Şeker Faktoring A.Ş.'de Kurucu Genel Müdür olarak. 2001-2004 yıllarında Makimsan A.Ş.'de İcra Kurulu Üyesi ve Finans Koordinatörü olarak. 2005-2006 yıllarında AS Çelik A.Ş.'de İcra Kurulu Başkanı ve Finansmandan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalıştı. 29.09.2008'den beri Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Mustafa Dursun AKIN – Bağımsız YK Üyesi

1974 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Kariyerine 1975 yılında Vakıfbank'ta Teftiş Kurulu Müfettiş Yardımcısı olarak başlayan Akın aynı bankada, 1978-1982 yıllarında Müfettiş olarak, 1982 yılında Personel Müdür Yardımcısı olarak, 1983-1993 yıllarında İstanbul Bölgesi Kredi İzleme Müdürü olarak, 1997 yılında Teftiş Kurulu Başkanı olarak, 1998 yılında Genel Müdür Yardımcısı olarak çalıştı. Daha sonra 2000 yılında Vakıf Gayrimenkul'de Ekspertiz Genel Müdürü olarak, 2003-2004 yıllarında İstanbul Altın Borsası'nda Teftiş Kurulu Başkanı olarak çalıştı. 28.10.2008 tarihinden beri Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



AKFEN GYO
YATIRIM ORTAKLIĞI
Gayrimenkul Değerler Kurumu

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Loft Büyükdere Cad. No:201
E Blok Kat:8-Daire:451
34398 Levent/İST. Tel:(8212) 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1780

Ahmet Seyfi USLUOĞLU - Bağımsız YK Üyesi

1978 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. Kariyerine 1978 yılında Petrol Ofisi Genel Müdürlüğü'nde Gümrük Şefi olarak başladı. Usluoğlu, 1982-1990 yıllarında Türk Ticaret Bankası A.Ş Genel Müdürlüğü'nde Teftiş Heyeti Başkanlığı Müfettişi olarak, 1990-1993 yıllarında Türk Ticaret Bankası Siteler Şubesi'nde Şube Müdürü olarak, 1993-1996 yıllarında Türk Ticaret Bankası Yenişehir Şubesi'nde Şube Müdür'ü olarak, 1996-2000 yıllarında Türk Ticaret Bankası Ankara Şubesi'nde Şube Müdür'ü olarak çalışmıştır. 28.05.2009 tarihinden beri Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Meral Necmiye ALTINOK - Denetçi

1979 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesinden mezun oldu. 1977 yılında başladığı inali işler kariyerine 1980 yılında Anadolu Kredi Kartı Turizm ve Ticaret A.Ş. de devam etti. 1984 yılında The First National Bank of Boston ile banka, finans sektörüne geçti. 1993-2000 yılları arasında Toprakbank A.Ş'de ve 2001-2008 yılları arasında Çalık Holding A.Ş'de Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak çalıştıktan sonra, 2008 yılında katıldığı Akfen Grubu'nda halen Bütçe ve Raporlama Koordinatörü olarak görev yapmaktadır.

Rafet YÜKSEL - Denetçi

1987 Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümünden mezun oldu. Profilo Holding A.Ş. bünyesinde PEG A.Ş. muhasebe servisinde 5 yıl muhasebe memuru olarak görev yaptı. 1990 yılında muhasebe uzmanı olarak Akfen Müh.Müş.Müt.ve Müm.A.Ş.'de çalışmaya başladı. 1998 yılında SMMM ünvanı almıştır. Akfen Grubu muhasebe müdürlüğünde yöneticilik görevlerinde bulundu. Halen Akfen Holding A.Ş. muhasebe koordinatörü olarak görev yapmaktadır.

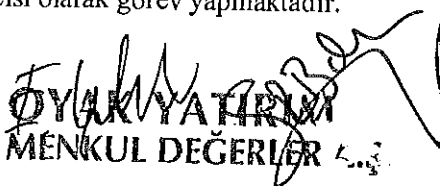
Orhan GÜNDÜZ - Genel Müdür

1993 yılında Bilkent Üniversitesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden 1995 yılında ise yine aynı üniversitenin İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. Kellogg Graduate School of Management Northwestern Üniversitesi'nde 2001 yılında işletme yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1994 yılında PricewaterhouseCoopers'da başlayan Gündüz, 2001-2004 yılları arasında JP Morgan Chase'in New York'taki Genel Merkezi'nde, 2004-2005 yılları arasında Deutsche Bank'da, 2006-2008 yılları arasında Lehman Brothers'da yönetici olarak çalışmıştır. 2008 yılında Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na katılan Orhan Gündüz 15.07.2009 tarihinden beri Genel Müdür olarak görev yapmaktadır. 27 Ocak 2011'de GYODER (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

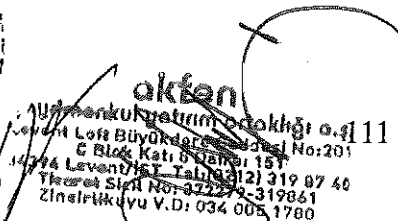
Hülya Deniz BİLECİK

Genel Müdür Yardımcısı - Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler

1990 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur.2009 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnsan Kaynakları Uzmanlığı Sertifika Programı'na katılmıştır.GYODER Üyesi olan Bilecik, SPK İleri Düzey Lisansına sahiptir. Kariyerine 1990 yılında Deha Menkul Değerler A.Ş'de başlamış, 1992-1993 yıllarında Nuro Menkul Değerler A.Ş. 1994-1995 Karon Menkul Değerler A.Ş., 1995 yılında Tür Menkul Değerler A.Ş'de çalıştıktan sonra 1996-2006 yıllarında Alternatif Menkul Değerler A.Ş'de Yurtiçi Piyasalar Bölümü'nde yönetici olarak çalışmıştır. 2006 yılında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye katılmış olup, kuruluşundan bu yana Şirketimiz'de çalışan Hülya Deniz Bilecik Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.


Akfen Yatırım
MENKUL DEĞERLER




akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 11
Levent Loft Büyükdere Mahallesi No:201
C Blok Kat:8 Şişli/İstanbul
14994 Levent/İST. Telefon:212 319 07 40
Ticaret Sicil No:322278-319861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1700

Vedat TURAL

Genel Müdür Yardımcısı - Teknik İşler

1982 yılında Fırat Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine 1984-1989 yıllarında Yüksel İnşaat- Guriş A.Ş Ortaklığı'nın inşaa ettiği Altınkaya Barajı'nda Saha Mühendisi ve Kesin Hesap Mühendisi olarak başladı. 1989-2005 yıllarında Yüksel İnşaat'ın gerçekleştirdiği Swiss Otel, Zincirlikuyu Tat Towers, Şişli Tat Towers, Metrocity, Etiler Tat 2000, Kadıköy Moda Tramvay Projeleri'nde Proje Müdürü olarak çalışmıştır. Tural, 2005 yılında Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu Projesi ile Akfen Grubu'na katılmıştır. 2007 yılından beri Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak Kayseri Novotel Ibis Otel, Gaziantep Novotel Ibis Otel ve Bursa Ibis Otel Projeleri'ni tamamlamıştır.

Memduh Okyay TURAN

Genel Müdür Yardımcısı - Operasyon

1993 yılında Bilkent Üniversitesi, Turizm Otelcilik Bölümü'nden mezun olmuştur. Üniversite eğitimi esnasında ilk stajını yapmış olduğu Antalya Club Hotel Sera City & Resort ve Antalya Dedeman Convention'da çalışma hayatına başlamıştır. Turizm Bakanlığı Seyahat Acenteleri Enformasyon Belgesi sahibi olan Turan daha sonra Mega Residence Hotel Front Office Managment, Mega Residence Sales & Marketing bölümlerinde yöneticilik yapmıştır. St. Paul Tourism & Travel Agency ve Mersin Hotel Chain Group'da Genel Müdürlük ve Genel Koordinatörlük görevlerinde bulundu. Daha sonraki yıllarda yine aynı gruba bağlı City Residence'da ve Kuşadası Mersin Beach Resort'te Genel Koordinatörlük görevini yürüttü. 2005 Haziran ayında Akfen Grubu'na katıldı. 2008 yılından beri Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Operasyon'dan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Servet Didem KOÇ

Müdür - Finausman

2004 yılında Bilkent Üniversitesi Turizm ve Otel İşletmeciliği Bölümü'nden mezun olmuştur.2009 yılında Bilgi Üniversitesi'nde işletme yüksek lisansını tamamlamıştır.2005 yılında Akfen Grubu'nun Accotel adlı şirketinde Proje Planlama Uzmanı olarak kariyerine başlamış, 2006 yılında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kadrosuna geçmiştir.SPK İleri Düzey Lisansı'na sahip olan Koç, Mali Kontrolör ve Accor İlişkileri Sorumlusu olarak yürüttüğü görevine Temmuz 2010'dan bu yana Finansman Müdürü olarak devam etmektedir.

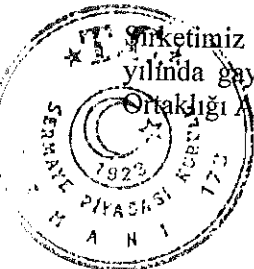
Yusuf ANIL

Müdür- Muhasebe

1994 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur.1988-1994 yılları arasında Anadolu Saykon Sağlık Hizmetleri A.Ş'nde Muhasebe Müdür Yardımcılığı,1996-2000 yılları arasında Tam Şirketler Grubu'nda Muhasebe ve Mali İşler Müdürlüğü, 2000-2004 yılları arasında bağımsız olarak Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve 2004-2007 yılları arasında Borusan Teknoloji Grubu'nun Muhasebe Müdürlüğünü yapmıştır.2008 yılında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Muhasebe Müdürü olarak göreve başlayan Anıl, SMMM Belgesi sahibidir.

6.12. Ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ortaklığın kurucularına ilişkin bilgi:

Şirketimiz 1997 yılında Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. unvanıyla kurulmuş olup 2006 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülerek şirket unvanı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne olarak değiştirilmiştir.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Loft Büyükdere Çarşısı No:201
E Blok Kat:8 D:151
Levent/İST. Tel:0212 319 87 46
Ticaret Sicil No: 372279-19861
Zincirlikuyu V.Ü. 334 005 1780

112

6.13. Ortaklığın mevcut yönetim, denetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinden Selim Akın ile Şirketimiz Genel Müdür Yardımcılarından Hülya Deniz Bilecik kuzenlerdir. Diğer Yönetim Kurulu üyeleri, Denetim Kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personelin birbiriyle ve de yukarıda adı geçen Yönetim Kurulu üyeleri ile herhangi bir akrabalıkları yoktur.

6.14. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personel hakkında yüz kızartıcı suçlardan dolayı alınmış cezai kovuşturına ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığı hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

6.15. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyesi veya yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Bulunmamaktadır.

6.16. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç dnyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

6.17. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve denetim organlarındaki üyeliklerine veya ortaklıktaki yönetimi görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Bulunmamaktadır.

6.18. - Yönetim ve denetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ortaklığa karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

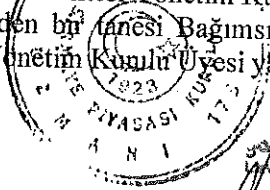
- Bu kişilerin yönetim veya denetim kurullarında veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:
- Bu kişilere belirli bir süre ortaklığın sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Bulunmamaktadır.

6.19. Ortaklığın denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Denetim Komitesi, Şirket'in muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin denetimi ile kamuya açıklanmasının ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak amacıyla Yönetim Kurulu'na destek verecektir. Denetim Komitesi Yönetim Kurulu Üyeleri arasından atanacak 3 üyeden oluşur. Denetim Komitesi üyelerinden biri tanesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olup, Denetim Komitesinin Başkanlığını Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi yapar.

ÖYAKU YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



aktfen
Sermayenul yatırım ortaklığı a.ş.
Ayvazı Loft Büyükdere Caddesi No:20/113
E Blok Kat: 4. Kat No: 151
3396 Levent/İST. T.İ.B.İ.İ.İ. 319 87 40
Ticaret Sicil No: 279-319861
Zincirlikuyu Y.D: 034 005 1780

Denetim Komitesi Şirket Ana Sözleşmesinde belirlenen esaslar doğrultusunda Yönetim Kurulu tarafından atanır, göreve ve yetkileri Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

16 Şubat 2011 Tarih ve 2011/16 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile 2011 yılı için Denetim Komitesi başkanlığına Mustafa Dursun Akın, Denetim Kurulu üyeliklerine İrfan Erciyas ve Selim Akın seçilmişlerdir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'in kurumsal yönetimin ilkelerine uyumu; Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerin belirlenmesi, ücret, ödül ve performans değerlemesi, kariyer planlaması, yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek verecektir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu Üyeleri arasından atanacak 3 üyeden oluşur. Kurumsal Yönetim Komitesinin Başkanı Yönetim Kurulu tarafından atanır.

16 Şubat 2011 Tarih ve 2011/16 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile 2011 yılı için Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığına Süha Güçsav, Kurumsal Yönetim Kurulu üyeliklerine Mustafa Ketan ve Ahmet Seyfi Usluoğlu seçilmişlerdir.

6.20 Seri:IV. No:41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca kurulması zorunlu olan ortaklığın pay sahipleri ile ilişkiler birimi yöneticisi hakkında bilgi:

Tebliğ uyarınca kurulması zorunlu olan ortaklığın pay sahipleri ile ilişkiler birimi yöneticiliği görevini 31.12.2010 tarih ve 2010/35 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Akfen GYO Finansman Müdürü Didem Koç üstlenecektir.

Didem Koç 2004 yılında Bilkent Üniversitesi Turizm ve Otel İşletmeciliği Bölümü'nden mezun oldu. 2009 yılında Bilgi Üniversitesi'nden MBA derecesini aldı.

Didem Koç'un SPK İleri düzey lisansı bulunmakta olup, iletişim bilgileri aşağıda verilmiştir.

Adı - Soyadı	Adres	Telefon	Faks	E-Posta
Didem KOÇ	Büyükdere caddesi Levent Loft no: 201 C blok kat:8 Levent/İstanbul	(212) 371 87 00	(212) 279 62 62	dcolakoglu@akfen.com.tr

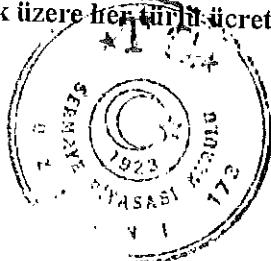
6.21. Seri:IV. No:41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca ortaklığın sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde ve kurumsal yönetim uygulamalarında koordinasyonu sağlayan görevli personelin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ve sermaye piyasası faaliyet lisanslarının türü:

Halka arz sonrasında en çok 3 ay içerisinde yasal mevzuat gereğince gerekli lisanslara sahip bir personel şirket çalışanlarından birisi olacak veya yeni işe alım ile istihdam edilecektir.

6.22. Son hesap dönemi itibariyle ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline;

- Ortaklık ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmet için ödenen ve sağlanan şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler de dahil olmak üzere her türlü ücret ve faydaların tutarı ve türü:

ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Sermaye Piyasası Kuruluna Kayıtlı Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:144
7C Blok Kat:8 Levent/İstanbul
34398 Levent/İstanbul Telf: (212) 279 62 62
Ticaret Sicil No: 27229-319861
Zincirlikuyu V.D. No: 2005 1780

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda, Şirket yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 690,450 TL tutarındadır (31 Aralık 2009: 1,690,136 TL, 31 Aralık 2008: 1,226,190 TL).

- Emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri faydaları ödeyebilmek için ortaklık veya bağlı ortaklıklarının ödediği veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

31.12.2010 ve 31.12.2009, 31.12.2008 tarihlerinde sona eren dönemlere ait, kıdem tazminatı karşılığındaki hareketler aşağıdaki gibidir:

(-TL)	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Açılış bakiyesi	37.099	20.244	8.699
Dönem içinde ödenen	-9.985	-4.927	-17.475
Cari dönemdeki (azalış)/artış	-20.628	21.782	29.020
Kapanış bakiyesi	6.486	37.099	20.244

6.23. Son hesap dönemi itibariyle ortaklık ve bağlı ortaklıklar tarafından, yönetim ve denetim kurulu üyelerine ve yönetici personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemeler/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi:

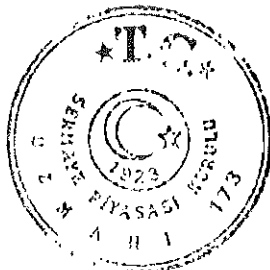
Bulunmamaktadır.

6.24. Ortaklığın kurumsal yönetim ilkelerine uygun hareket edip etmediğine dair açıklama, kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu ve kurumsal yönetim ilkelerine uyulmuyorsa bunun nedenine ilişkin gerekçeli açıklama:

Akfeu GYO tarafından uygulanmakta olan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve uyum raporu bulunmamaktadır. . 2011 yılı içerisinde Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum raporu ve beyan hazırlanacaktır.

16 Şubat 2011 Tarih ve 2011/16 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile 2011 yılı için Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığına Süha Güçsavaş, Kurumsal Yönetim Kurulu üyeliklerine Mustafa Ketten ve Ahmet Seyfi Usluoğlu seçilmişlerdir.

AKFEU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

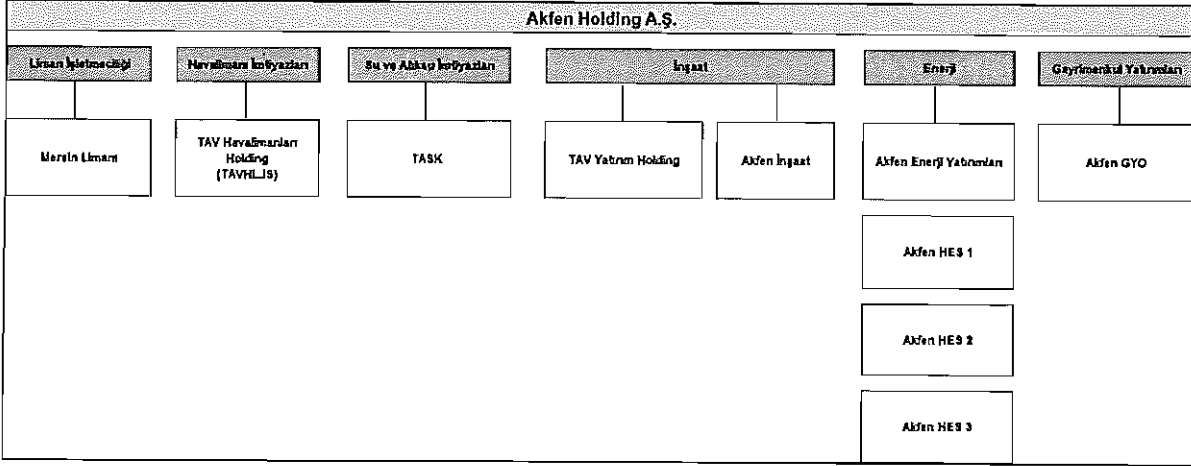


akfeu
Akfeu Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent Loj Binyükdeğ Caddesi No: 151
E Blok Kat: 8 Beşiktaş / İstanbul
43744 Levent/İST. Yel: 0212-3419 8140
Ticaret Sicil No: 372219-34884
Zarflıkkuyu V.D. 034 005 1780

7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

7.1. Ortaklığın dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ortaklıkla olan ilişkileri ve ortaklığın grup içindeki yeri:

Şirketin bağlı olduğu Akfen Holding; inşaat, havalimanı işletmesi, duty free işletmesi, liman işletmesi, doğalgaz ve hidroelektrik santrallerinin yapımı ve işletilmesi, enerji üretimi, gayrimenkul yatırımları, yiyecek içecek alanlarının işletmesi, altyapı ve su imtiyazı konularında iştirak eden şirketlere doğrudan ve dolaylı olarak iştirak etmek suretiyle faaliyetlerine devam etmektedir.



- TAV Havalimanları Holding A.Ş. şirketinin hisseleri IMKB’de işlem görmektedir.
- Yer hizmetleri, duty free, yiyecek-içecek, bilişim ve güvenlik servisi gibi havalimanı ve diğer hizmet alanlarında faaliyetleri bulunmaktadır.
- Akfen ve Tepe gruplarını %50-%50 ortaklığı kurulan, özellikle havaalanı inşaatı konusunda uzmanlaşmış, TAV Yatırım Holding A.Ş.’nin iştiraki TAV Tepe Akfen Yatırım İnşaat ve İşletme A.Ş.’nin (“TAV İnşaat”) tamamlanmış projelerinin toplam değeri 2,3 milyar ABD \$ üzerindedir.
- Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği (MIP), PSA-AKFEN Ortak Girişim Grubu tarafından kurulmuştur. 11 Mayıs 2007’de Özelleştirme İdaresi ile imzaladıkları İmtiyaz Sözleşmesi ile Mersin Limanı’nı TCDD’den devralmıştır. 36 yıllık imtiyaz süresi 11 Mayıs 2007’den itibaren başlamıştır.
- Akfen HES şirketleri Türkiye’de Hidroelektrik santraller kurup işletmek amacıyla kurulmuştur. Akfen Holding’in hidro enerji faaliyetleri Akfen HES Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş. ve Akfen Enerji Kaynakları ve Yatırım A.Ş. adlı üç şirket altında toplanmıştır. Bu üç grup dışındaki yatırımlara ise Akfen Enerji Yatırımları Holding altında devam edilmektedir.
- TASK Su ve Kanalizasyon Yatırım Yapım ve İşletme A.Ş., yer üstü ve yer altı kaynaklarından içme ve kullanma suyu temini için tesisler inşa etmek, evsel ve endüstriyel atıksuyu toplamak ve atıksu arıtma hizmeti sağlamak amacı ile 2005 yılında kurulmuştur.
- Akfen İnşaat, endüstriyel projeler, altyapı tesisleri, havalimanları, konut projeleri için mühendislik ve inşaat hizmetleri vermektedir.

AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
3 Blok Kat:5 Daire:501
34396 Levent/İST. Telefon: 212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Ziraat Kurumu V.D: 034 005 1790

7.2. Unvanı, merkezi, iştirak ve oy hakkı oran ve tutarları gibi bilgiler dahil olmak üzere ortaklığın doğrudan ya da dolaylı tüm bağı ortaklıklarının dökümü:

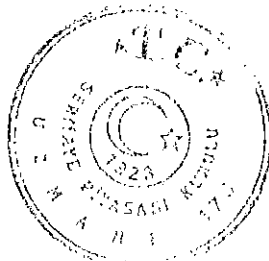
Akfen GYO'nun doğrudan ya da dolaylı tüm bağı ortaklıklarının ve müşterek yönetimine tabi iştiraklerinin gösterildiği tablo aşağıdaki gibidir. Dolaylı sahip olunan ortaklıklar tabloda *eğik* yazı ile belirtilmiştir.

AKFEN GYO	Merkezi	Doğrudan Sahiplik Oranı (%)	Dolaylı Sahiplik Oranı (%)	Faal olup olmadığı
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaatı A.Ş.	İstanbul	99,9		Faaldir
<i>Russian Property Investment B.V.</i>	<i>Hollanda</i>		<i>50,00</i>	<i>Faaldir</i>
<i>Russian Hotel Investment B.V.</i>	<i>Hollanda</i>		<i>50,00</i>	<i>Faaldir</i>
<i>Samstroykom Ltd.</i>	<i>Rusya</i>		<i>50,00</i>	<i>Faaldir</i>
<i>Yaroslavlhotelinvest Ltd.</i>	<i>Rusya</i>		<i>50,00</i>	<i>Faaldir</i>
<i>Kaliningradinvest Ltd</i>	<i>Rusya</i>		<i>50,00</i>	<i>Faaldir</i>
<i>Volgastroykom Ltd.</i>	<i>Rusya</i>		<i>50,00</i>	<i>Faaldir</i>
<i>Kasa-Akfen real Estate Development Ltd.</i>	<i>Rusya</i>		<i>50,00</i>	<i>Faaldir.</i>

7.3. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ortaklığın finansal yatırımları hakkında bilgi:

31.12.2010 itibariyle şirketin finansal yatırımı bulunmamaktadır. Müşterek yönetimine tabi şirketler oransal konsolidasyon metoduyla konsolide edilmektedir.

AKFEN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



AKFEN
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent/Levent Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat:8 Daire:151
34099 Levent/İST. Yel:02121 21907 40
Ticaret Sicil No: 372279-31986
Zirve Sokakı V.D:034 005 1780

8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanırlar. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Grup yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

31 Aralık 2010, 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir:

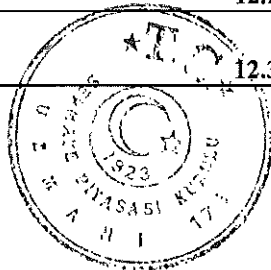
İlişkili Taraflardan Alacaklar			
(-TL)	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Ticari alacaklar</u>			
Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ ⁽¹⁾	1.291.871	--	--
Task Su Kanalizasyon Yatırım ve Yapım ve İşletme AŞ	--	436	--
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ	--	--	526.040
	1.291.871	436	526.040
Kasa BV	--	--	805.206
Diğer	--	56.614	128.389
	--	56.614	933.595
Toplam	1.291.871	57.050	1.459.635

(1) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ'den olan alacaklar stok satışlarından kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2010, 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Borçlar			
(-TL)	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Ticari Borçlar</u>			
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ	57.453	18.410	--
Diğer	980	22.804	--
Razveev ⁽¹⁾	--	1.744.452	--
	58.433	1.785.666	--
<u>Diğer Borçlar</u>			
Akfen Holding ⁽¹⁾	11.608.602	17.843.750	198.266
Razveev ⁽³⁾	617.180	--	--
Akfen Gayrimenkul Geliştirme ⁽²⁾	--	2.399.531	--
Diğer	21.655	1.662.280	383.998
	12.247.437	21.905.561	582.264
Toplam	12.305.870	23.691.227	582.264

AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Akfen
Gayrimenkul Yatırım Menkul Değerleri A.Ş. 118
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat:8 Daire:151
34394 Beşiktaş/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Mersis No: 034 005 1780

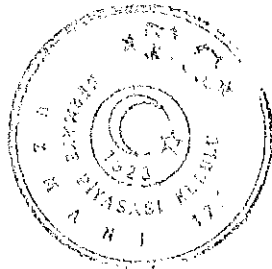
(1) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Akfen Holding'e olan borcun, 6.644.934 TL'lik tutarı cari dönemde Şirket'in Akfen İnşaat'a olan borcunun Akfen Holding tarafından devralınması ve Şirket'in operasyonlarının Akfen Holding tarafından finanse edilmesi, 4.272.269 TL'lik tutar Akfen Holding'in Russian Hotel'e sermaye ödemesini Şirket adına gerçekleştirmesi sonucu oluşmuştur. Geri kalan borcun 74.424 TL ve 616.975 TL'lik tutarları sırasıyla cari dönemde Akfen Holding tarafından Şirket'e kesilen finansman ve kira gideri faturalarından kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Akfen Holding'e olan borcun, 5.557.886 TL'lik tutarı cari dönemde Şirket'in Akfen İnşaat'a olan borcunun Akfen Holding tarafından devralınması, 2.022.532 TL'lik tutarı Şirket'in operasyonlarının Akfen Holding tarafından finanse edilmesi, 5.730.245 TL ve 3.132.435 TL'lik tutarları sırasıyla Akfen Holding'in Russian Hotel ve Russian Property'nin sermaye ödemelerini Şirket adına gerçekleştirmesi sonucu oluşmuştur. Geri kalan borcun 760.287 TL ve 640.365 TL'lik tutarları sırasıyla cari dönemde Akfen Holding tarafından Şirket'e kesilen finansman ve kira gideri faturalarından kaynaklanmaktadır.

(2) 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Geliştirme'ye olan borç, ilgili dönemde Şirket tarafından Russian Property hisselerinin %50'sinin devralınması sonucu oluşmuştur. Razveev'e olan borç 31 Aralık 2010 itibarıyla Rusya'daki Samara projesinin arsa sahibine olan borçtur.

(3) 31 Aralık 2010, 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihinde sona eren dönemlere ait, Akfen GYO'nun ilişkili taraflarla yaptığı işlemler aşağıda özetlenmiştir:

İlişkili Taraf İşlemler			
(-TL)			
a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller)			
	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Akfen Insaat	11.892.307	18.296.281	46.416.345
	11.892.307	18.296.281	46.416.345
b) Kira giderleri			
	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Hamdi Akın	141.750	--	--
Akfen Holding	63.071	542.682	128.174
	204.821	542.682	128.174
c) Faiz giderleri			
	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Akfen Holding	603.150	707.588	2.190
	603.150	707.588	2.190

OFYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
Blok Kat: Kat:15
34398 Beşiktaş/İST. Teli: (0212) 319 97 40
Ticaret Sicil No: 372279-319061
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1788

9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

9.1. Yetkili organ kararları:

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.01.2011 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısında;

1.Şirketimiz ortaklarından Akfen Holding A.Ş.'nin portföyünde bulunan beheri 1 TL nominal değerde ki paylardan, 8.117.500 TL nominal değerli 8.117.500 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine,

2.Şirketimiz ortaklarından Akfen Holding A.Ş.'nin portföyünde bulunan beheri 1 TL nominal değerde ki paylardan halka arz sonrasında yeterli fazla talebin gelmesi durumunda ek satış kapsamında 8.117.625 TL nominal değerli 8.117.625 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine,

3.Şirket esas sözleşmesinin kayıtlı sermaye tavanı içerisinde Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin, tamamen nakden ödenmek üzere; 138.000.000 TL'ndan 184.000.000 TL'na çıkarılmasına ve artırılan 46.000.000 TL'na tekabül eden 46.000.000 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine,

4.Şirket esas sözleşmemizin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8. Maddesinde yer alan "Yönetim Kurulu, 2011-2015 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda Türk Ticaret Kanunu'nun esas sermayenin artırılmasına ilişkin hükümlerine bağlı kalımsızın çıkarılmış sermayeyi yeni pay çıkarmak suretiyle yukarıda belirtilen kayıtlı sermaye tavanına kadar artırmaya yetkilidir. Yönetim Kurulu nominal değerinin üstünde pay ve pay/hisse çıkarma, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında karar almaya da yetkilidir." ifadesi uyarınca Yönetim Kurulumuza verilen yetki çerçevesinde sermaye artırımında mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanmasına,

Toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

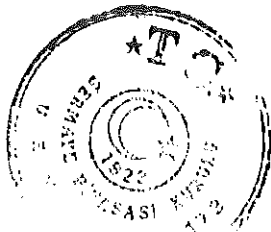
Akfen Holding'in 24.01.2011 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısında;

1.Akfen GYO A.Ş'de sahip olduğu beheri 1 TL nominal değerdeki paylardan 8.117.500 TL nominal değerli 8.117.500 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine,

2.Akfen GYO A.Ş'de sahip olduğu beheri 1 TL nominal değerdeki paylardan halka arz sonrasında yeterli fazla talebin gelmesi durumunda ek satış kapsamında 8.117.625 TL nominal değerli 8.117.625 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine,

Toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**



akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 120
Lavent A Blok Büyükdere Cad. Kat: 201
C Blok Kat: 6 Beşiktaş / İstanbul
334 Lavent/Şif. Telefon: 312 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-317861
Ziraatçılık V.D: 034 085 1780

9.2. Satışı yapılacak paylar ile ilgili bilgi:

Ortak satışı yoluyla mevcut paylardan halka arz edilecek paylar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Satan Ortak	Grubu	Nama / Hamiline	Birim Nominal Değer (TL)	Arz Edilen Adet	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı(%)
Akfen Holding	B	Hamiline	1	8.117.500	8.117.500	4,41

Sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecek paylar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline	Birim Nominal Değer (TL)	Arz Edilen Adet	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermaye Artış Oranı (%)
B	Hamiline	1	46.000.000	46.000.000	25

Ayrıca, Akfen Holding'in sahip olduğu 8.117.625,-TL nominal değerli B Grubu hamiline yazılı paylar ek satış kapsamında halka arz edilebilecektir.

Halka arz edilecek payların tamamı hamiline yazılı B Grubu paylar olup, üçüncü kişilere devri Türk Ticaret Kanunu çerçevesinde hiçbir koşula bağlı olmadan tamamen serbesttir.

9.3. Paylarını satacak olan ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka arz sermaye artırımını ve ortak satışı yoluyla yapılacaktır. Hisselerini satacak olan Akfen Holding ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir.

Satan Ortak	Adresi	Son 3 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler / Önemli İlişkilerin Mahiyeti	Mevcut Sermayedeki Payları (nominal)	Mevcut Sermayedeki Payları (%)
Akfen Holding	Koza sok. No:22 Gaziosmanpaşa / ANKARA		103.273.884	74,84

9.4. a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Bulunmamaktadır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Bulunmamaktadır.

9.5. Satışı yapılacak payların yatırımcılara sağladığı baklar:

Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan kardan pay alma hakkı (SPKn madde 15):

SPKn madde 15 uyarınca temettü, hesap dönemi sonu itibariyle mevcut payların tümüne, bunların

ORTAK KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
yatırım menkul değerler ortaklığı a.ş. 121
Levent Loft Büyükdere Cad. No:201
B Blok Kat: 8 Kat: 151
34394 Esentepe/İST. Telefon: 319 97 40
Ticaret Sicil No: 37827 / 349661
Ticaret Sicil No: 37827 / 349661
Ticaret Sicil No: 37827 / 349661

ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Tasfiyeden pay alma hakkı (TTK madde 455):

TTK madde 455 uyarınca her pay sahibi, kanun ve esas mukavele hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılmaya tahsis olunan safi kazançta, payı nispetinde iştirak hakkını haizdir.

Bedelsiz pay edinme hakkı (SPKn madde 15):

SPKn md. 15 uyarınca halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihiindeki mevcut paylara dağıtılır.

Yeni pay alma hakkı (TTK madde 394, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 12):

TTK madde 394 uyarınca Genel Kurulun esas sermayenin artırılmasına müteallik kararında aksine şart olmadıkça pay sahiplerinden her biri yeni hisse senetlerinden şirket sermayesindeki payı ile mütenasip miktarını alabilir. İdare meclisi pay sahiplerine verilecek senetlerin ihraç bellerini gazetelerle ilan eder. Bn hususta yapılacak ilanlarda pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kullanabilmeleri için tayin olunacak müddet, 15 günden aşağı olamaz.

Genel kurula katılma hakkı (TTKn madde 360),

TTK madde 360 uyarınca Pay sahipleri; organların tayini, hesapların tasdik ve kazancın dağıtılması gibi şirket işlerine müteallik haklarını Genel Kurul toplantılarında kullanırlar.

Genel kurulda müzakerelere katılma hakkı (TTKn md. 375, md. 369):

TTK madde 375 uyarınca Yönetim Kurulu, pay sahiplerinin toplantıya ve müzakerelere iştirak etmek ve oy haklarını kullanmak yetkileri bulunup bulunmadığının tespiti için gereken tedbirleri alır.

Oy hakkı (TTK md.373,374):

TTK madde 373 uyarınca her hisse senedi en az bir oy hakkı verir. Bu esasa aykırı olmamak şartıyla hisse senetlerinin maliklerine vereceği oy hakkının sayısı esas sözleşme ile tayin olunur. Bir hisse senedinin birden çok maliki bulunduğu takdirde bunlar ancak bir temsilci marifetiyle oy haklarını kullanabilirler.

Bilgi alma hakkı (SPKn md. 16 ve 16/A, TTK md. 362):

SPKn madde 16 uyarınca ihraççılar ve sermaye piyasası kurumları, konsolide olanlar dahil kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek mali tablo, rapor ve bilgileri tespit olunacak şekil ve esaslara, genel kabul görmüş muhasebe kavram, ilke ve standartlarına uymak suretiyle düzenlemekle yükümlüdürler.

SPKn madde 16/A uyarınca hisse senetleri borsalar ve teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem gören anonim ortaklıkların yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yardımcıları ile sermayenin % 10 veya daha fazlasına sahip ortakları, malik oldukları anonim ortaklıklara ait hisse senetleriyle ilgili olarak, Kuruldu kamuyu aydınlatma açısından gerekli gördüğü bilgileri, belirlenecek şekil ve esaslar dâhilinde Kurula ve ilgili borsalara ve teşkilatlanmış diğer piyasalara bildirmekle yükümlüdürler.

İnceleme ve denetleme hakkı (TTK md. 363):

Ayrıca TTK madde 363 uyarınca pay sahipleri, şüpheli gördükleri noktalara denetçilerin dikkatini

OLFAK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.



alınan
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Leyla Zeki Büyükdere Mahallesi No:201
E Blok Kat: 8 Daire: 15
Nispetiye/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-313861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1780

c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:

Kâr payı kullanım hakkına ilişkin bir sınırlama yoktur.

d) Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Kâr payı oranı, hesaplama yöntemi ve ödemelere ilişkin prosedürlerde Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımlanmış olduğu ilke kararları, Tebliği ile T.C. Kanunları ve Şirket ana mukavelesine uyulur.

9.7. a) Bu artırımda ihraç edilecek paylara ilişkin zorunlu çağrı, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

b) Son yıl hesap dönemi ve cari hesap yılı içinde yapılan çağrı yoluyla ortaklığın paylarını toplama teklifleri, bu tekliflerle ilgili fiyat veya değiştirme şartları ve bu tekliflerin sonucu hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

9.8. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı. kısıtlandıysa kısıtlama nedenlerine ilişkin bilgi:

24/01/2011 tarihi ve 2011/3 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile sermaye artırımına konu olacak 46.000.000 TL nominal değerli paylarla ilgili olarak mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı tutar ve sayısı:

Bulunmamaktadır.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Akfen GYO halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlandığı için yoktur.

d) Yeni pay alma haklarının kullanım süresi: ... gündür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihi ilan edilecek sirkülerde belirtilecektir. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması halinde, izleyen işgünü aksamı sona erecektir.

Akfen GYO halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlandığı için yoktur.

e) Ortakların ödeymiş/çıkarılmış sermayede mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Akfen GYO halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlandığı için yoktur.

f) Pay bedellerini ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi :

Bulunmamaktadır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Menkul Yatırım Sektörü No: 124
Nispetiye Left Büyükdere Caddesi No: 201
E Blok Kat: 8-8/131
Şişli/Levent/İstanbul 34198 07 40
Ticaret Sicil No: 372279/319861
Etiler/Beşiktaş V.D: 032 005 1780

Bulunmamaktadır.

h) Yeni pay alma sirkülerinin ilan edileceği yerler:

Bulunmamaktadır.

9.9. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı:

Bulunmamaktadır.

9.10. Halka arz tutarı:

46.000.000 TL nominal değerdeki kısmı mevcut ortakların rüçhan hakları kısıtlanarak sermaye artırımını ile 8.117.500 TL nominal değerdeki kısmı da Akfen Holding A.Ş. paylarının satışı olmak üzere toplam halka arz tutarı nominal değeri 54.117.500 TL'dir.

Halka arzda fazla talep gelmesi durumunda Akfen Holding A.Ş. paylarını 8.117.625 TL nominal değerdeki kısmı ek satışa konu olabilecektir. Bu durumda halka arz tutarı nominal değeri 62.235.275 TL'ye ulaşacaktır.

Halka arz edilen payların arz sonrasında ödenmiş sermayeye oranı % 29,41 (ek satış kullanılması durumunda % 33,82) olacaktır.

9.11. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arz süresi 2 (iki) işgünüdür. Halka arzın başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek sirkülerde yer alacak olup, hedeflenen talep toplama tarihi Mayıs 2011 ve tahmini İMKB'de işlem görme tarihi Mayıs 2011'dir.

9.12. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile söz konusu fiyatın tespitinde kullanılan yöntemler:

Akfen GYO'nun Net Aktif Değeri ("NAD") hesaplanırken aşağıdaki yöntemler uygulanmıştır;

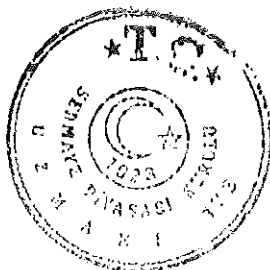
1. Şirket'in mevcut ve planlanan projelerini yaratacağı nakit akımlarının dikkate alındığı İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") Yöntemini esas alan NAD Yöntemi
2. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan ekspertiz çalışmalarını esas alan NAD Yöntemi (Gayrimenkullere ait ekspertiz raporları Şirket'in internet sitesinde yayınlanmaktadır. www.akfengyo.com.tr)

Halka arz fiyatına baz teşkil eden fiyat tespit ve değerlendirme raporu, talep toplama tarihinden en geç 2 iş günü önce sirküler ile aynı şekilde ilan edilecektir.

9.13. Yönetim veya denetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) son yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları halka arz konusu paylar için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Bulunmamaktadır.

ÖYK VAKIF MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 125
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat:8 Beşiktaş/İST
16384 Levent/İST. Telefon: 319 07 40
Ticaret Sicil No: 272793/19861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 780

9.14. Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış, OYAK YATIRIM Menkul Değerler A.Ş. liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından fiyat aralığı ile talep toplama ve en iyi gayret aracılığı yöntemiyle gerçekleştirilecektir.

Bu halka arzda pay satın almak isteyen tüm yatırımcıların; halka arz süresi içinde ve işbu İzahnamede belirtilen başvuru yerlerine müracaat ederek "Talep Formu" doldurmaları ve imzalamaları gerekmektedir. Ancak, internet, NetMatik ve ATM'ler ve telefon bankacılığı yoluyla yapılan müracaatlarda bu şart aranmaz.

Yurtiçi bireysel yatırımcılardan ve Grup Çalışanlarından talep fiyat aralığının tavanından toplanacaktır.

Yurtiçi kurumsal yatırımcılar ise fiyat aralığı içinde, istedikleri fiyattan sadece bir talepte bulunabileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, fiyat aralığı içinde istedikleri fiyattan birden fazla talepte bulunabileceklerdir. Şayet nihai fiyat, talep edilen fiyatın üzerinde gerçekleşirse, ilgili talep, nihai talebin hesaplanmasında göz önünde bulundurulmayacaktır. Şayet, nihai fiyat, talep edilen fiyata eşit veya bu fiyatın altında gerçekleşirse, ilgili talep, nihai fiyattan verilmiş talep olarak nihai talebin hesaplanmasında dikkate alınacaktır.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, Talep Formları'na ekleyeceklerdir:

1. Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi
2. Tüzel Kişi Yatırımcılar: İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve Ticaret Sicili kayıt belgesi fotokopisi

İnternet, telefon bankacılığı, NetMatikler veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi, NetMatikler veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet, NetMatik ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış ohmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar ve Grup Çalışanları sadece OYAK YATIRIM Menkul Değerler A.Ş.'ne başvurabileceklerdir.

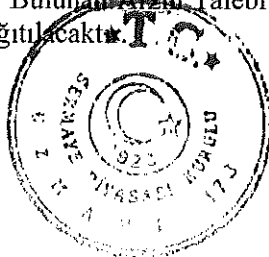
Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra Seri VIII. No:66 sayılı Tebliğ Ek 1'de yer alan talep formuna ve Oyak Yatırım tarafından Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilen talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri ve KKTC vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlarda iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir. Bilgi eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkartıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir:

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

a. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım: Oransal Dağıtım Yöntemi'ne göre yapılacaktır. Yurt içi Bireysel Yatırımcılara ayrılan pay tahsisat miktarının, Yurt içi Bireysel Yatırımcılardan gelen pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

b. Grup Çalışanlarına Dağıtım: Oransal Dağıtım Yöntemi'ne göre yapılacaktır. Grup Çalışanlarına ayrılan pay tahsisat miktarının, Grup Çalışanlarından gelen pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



alifen
Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Mahallesi No:26
E Blok Kat: 8 Daire: 11
14374 Levent/İST. Telefon: 21 319 97 40
Ticaret Sicil No: 37227 / 319841
Zincirlikuyu V. Ofis: 034 006 1780

c. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına OYAK YATIRIM, Akfen GYO ve Akfen Holding müştereken karar verecektir.

d. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına OYAK YATIRIM, Akfen GYO ve Akfen Holding müştereken karar verecektir.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlerle dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında OYAK YATIRIM'ın uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

OYAK YATIRIM, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Akfen GYO'ya ve Akfen Holding'e verecektir.

Akfen GYO ve Akfen Holding, dağıtım listelerini en geç kendilerine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı OYAK YATIRIM'a bildireceklerdir.

9.15. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep Formu'nda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcılar, eğer isterlerse, talep formunda, asgari talep ettikleri miktarı belirtebilirler.

9.16. Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

a. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları talep bedellerini aşağıdaki peşin ödeme seçenekleriyle ödeyebilirler. Ancak, her bir talep için bu ödeme seçeneklerinden yalnızca birini kullanabilirler. Aynı talebi, farklı ödeme seçenekleriyle yapan yatırımcıların talepleri kabul edilmeyecektir.

1. Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları talep ettikleri pay adedine ilişkin bedelleri nakden yatıracaklardır.

2. Kıymet Blokesi Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları yatırım hesaplarında mevcut olan devlet iç borçlanma senetleri ("DİBS") ve likit fonları teminat göstermek suretiyle pay talep edebileceklerdir.

Pay talep bedeli karşılığında alınacak blokaj tutarları aşağıda gösterilen şekilde hesaplanacaktır:

Likit Fon Blokajı

Ödenmesi gereken bedel / %97

TL DİBS Blokajı

Ödenmesi gereken bedel / %90

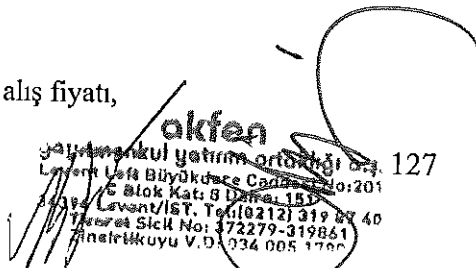
Döviz Cinsinden ve Döviz Endeksli DİBS Blokajı

Ödenmesi gereken bedel / %90

Blokaj işleminde;

- Likit fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı,

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



- DİBS'lerde her bir Konsorsiyum Üyesinin çalıştığı bankanın sabah ilk açıkladığı gösterge fiyat, dikkate alınacaktır. Döviz cinsinden ve dövize endeksli DİBS'lerin TL'ye dönüştürülmesinde TCMB döviz alış kuru kullanılacaktır.

Teminat gösterilen kıymetlerin boz durulmasında her bir Konsorsiyum Üyesinin çalıştığı bankanın anlık gösterge fiyatı veya İMKB Tahvil ve Bono Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı uygulanacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Yatırımcıların taleplerini karşılayacak miktarda tek bir teminat türünün tek başına yeterli olmaması durumunda aynı yatırım hesabında bulunan likit fon, TL DİBS ve Döviz Cinsinden ve Dövize endeksli DİBS'ler aynı anda teminata alınabilecektir.

Konsorsiyum Üyeleri ve acenteleri aşağıda belirtilen teminat yöntemi ile talep toplama seçeneklerinden sadece birini kullanabilirler. Konsorsiyum Üyeleri ile acenteleri birbirlerinden farklı yöntemi uygulayabilirler. Konsorsiyum Üyeleri ve acentelerinin uygulayacağı yöntemler Madde 9.17'de belirtilmiştir.

i. Sabit Yöntem:

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, yatırımcıların bloke edilen TL DİBS'leri ve/veya likit fonları res'en boz durularak ödenecektir. Teminata alınan kıymetlerin nakde dönüştürülmesi sırasında likit fon, vergisiz DİBS ve vergili DİBS şeklinde yapılacaktır. Bu yöntemde, Döviz Cinsinden ve Dövize endeksli DİBS'ler teminat olarak kullanılmayacaktır.

ii. Değişken Yöntem:

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, yatırımcıların talep toplama süresinin sona ermesini izleyen ilk iş günü saat 12:00'a kadar nakden ödeme yapmamaları halinde, bloke edilen DİBS'ler ve/veya likit fonlar boz durularak ödenecektir.

Yatırımcıların talep ettikleri pay bedellerine karşılık gelen tutarı yukarıda belirtilen süre içinde nakden ödemeleri durumunda blokaja alınan menkul kıymetler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

Teminata alınan kıymetlerin nakde dönüştürülmesi sırasında müşteri talimatları dikkate alınacaktır.

3. Döviz Blokesi Yöntemiyle Talepte Bulunma:

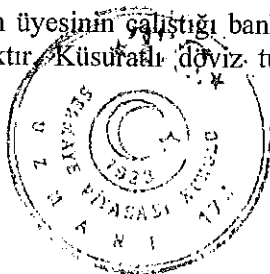
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları hesaplarında mevcut olan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nca alım-satım konusu yapılan konvertible dövizleri teminat göstermek suretiyle pay talep edebileceklerdir.

Pay talep bedeli karşılığında alınacak döviz tutarı aşağıda gösterilen şekilde hesaplanacaktır:

Ödenmesi gereken bedel / %90

Blokaj işleminde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı alış kuru dikkate alınacaktır. Kısırlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.

**QYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**



aktan
Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Sarıyer No: 628
C Blok Kat: 9. Üst Kat
34394 Levent/İstanbul Tel: (0212) 319 67 40
Ticaret Sicil No: 372277-319861
Ziraatlıkuyu V.D: 034 005 17an

Konsorsiyum üyeleri ve acenteleri aşağıda belirtilen teminat yöntemi ile talep toplama seçeneklerinden sadece birini kullanabilirler. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirlerinden farklı yöntemi uygulayabilirler. Konsorsiyum üyeleri ve acentelerinin uygulayacağı yöntemler Madde 9.17'de belirtilmiştir.

iii. Sabit Yöntem:

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, yatırımcıların bloke edilen dövizleri res'en her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kurundan bozdurularak ödenecektir.

iv. Değişken Yöntem:

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, yatırımcıların talep toplama süresinin sona ermesini izleyen ilk iş günü saat 12.00'a kadar nakden ödeme yapmamaları halinde, bloke edilen döviz bozdurularak ödenecektir.

Yatırımcıların talep ettikleri pay bedellerine karşılık gelen tutarı yukarıda belirtilen süre içinde nakden ödemeleri durumunda blokaja alınan döviz üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

Teminat gösterilen dövizin bozdurulmasında her bir Konsorsiyum Üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru kullanılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları belirlenen fiyat aralığının tavanında yer alan fiyat ile talep edilen pay adedinin çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, talepte buldukları konsorsiyum üyesinin bildireceği hesaba halka arz hesabına aktarılacak üzere nakden veya hesaben veya blokaj yöntemiyle yatıracaklardır.

b. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların Madde 9.17'de belirtilen konsorsiyum üyelerinin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formunu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar almaya hak kazandıkları pay miktarının halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden en geç 2. iş günü saat 12.00'e kadar, iş bu gün resmi mesai saatinin yarım gün olması durumunda, saat 11.00'e kadar talepte buldukları konsorsiyum üyesine ödeyeceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların pay bedellerinin ödenmemesi ile ilgili risk, talebi kabul eden aracı kuruma aittir.

Talep kabul eden aracı kurum talepte bulunan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcının talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini taleplerini giren aracı kuruma ödemekten imtina edemezler.

c. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden en geç 2. iş günü OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.'ne ödeyeceklerdir.

**OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**



akten
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Çarşı Kat: 8/10
E Blok Kat: 8/10
13394 Levent/İST. T: 0212 212 312 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-31986
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1780

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların pay bedellerinin ödenmemesi ile ilgili risk, talebi kabul eden aracı kurum olan OYAK YATIRIM' a aittir.

9.17. Başvuru yerleri:

KONSORSİYUM LİDERİ

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akatlar Ebulula Cad F2 C Blok Levent 34335 Beşiktaş- İSTANBUL

Tel: (0212) 319 12 00

Faks: (0212) 351 05 99

ile tüm şubeleri ve acentalıkları, ING Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.oyakyatirim.com.tr adresi ve 444 0 414 nolu telefon

KONSORSİYUM EŞ LİDERİ

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnönü Cad. No:42 Gümüşsuyu 34437 Taksim-İstanbul

Tel: (0212) 334 94 94

Faks: (0212) 249 12 87

Tüm Akbank T.A.Ş. Şubeleri, Akbank T.A.Ş., www.akbank.com adresi ve 444 25 25 no'lu telefon

KONSORSİYUM ÜYELERİ

ACAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gazeteciler Sitesi Keskin Kalem Sok. No:29 Esentepe/İstanbul

Tel: (0212) 216 26 61

Faks: (0212) 266 05 43

İzmir Şubesi

ALTERNATİF YATIRIM A.Ş.

Cumhuriyet Cad.Elmadag Han No:32 K:2-3 34367 Elmadag/İstanbul

Tel: (0212) 315 58 00

Faks: (0212) 231 95 44

Alternatif Yatırım A.Ş. nin Adana, Bursa Acentaları, Alternatifbank A.Ş. nin tüm şubeleri ve Alternatif Yatırım A.Ş. nin Merkez, Erenköy ve Antalya Şubeleri, www.ayatirim.com.tr adresi ve 0 212 444 00 54 no'lu telefon

ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Merkez Mah. Birahane Sok. No:26 Bomonti / Şişli / İstanbul

Tel: (0212) 368 77 00

Faks: (0212) 233 33 18

Anadolubank A.Ş., Tüm Şubeleri

ATA ONLINE MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 Kat:12 34349 Balmumcu Beşiktaş-İSTANBUL

Tel: (0212) 310 60 60

Faks: (0212) 310 63 63

www.ataonline.com.tr adresi ve (0212) 310 60 60 no'lu telefon

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat:11 34349 Balmumcu-İSTANBUL

Tel: (0212) 310 62 00

Faks: (0212) 310 62 44

Merkez Şube ile Bostancı, Ankara, Denizli, İzmir şubeleri, T-Bank şubeleri ve

**OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

akten
Yatırım menkul yatırım ortaklığı a.ş.
Avant Loft Büyükdere Çarşısı No:201
C Blok Kat: 8 Daire: 131
34398 Levent/İST. Tel:(0212) 319 37 40
Ticaret Sicil No: 272279-31966
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

www.atayatirim.com.tr adresi ve (0212) 310 62 00 no'lu telefon numarası

CAMIŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:245 USO Center Kat:2 34398 Maslak-İSTANBUL

Tel: (0212) 330 07 00

Faks: (0212) 330 06 01

Mersin, Diyarbakır, Kırıkkale, Denizli, Trabzon, Van, Antalya, Ankara İskenderun, Bakırköy İrtibat Büroları ve www.camismenkul.com.tr adresi

DELTA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Teşvikiye Cad. İktal İş Merkezi No:17 K/6 Teşvikiye

Tel: (0212) 310 08 98

Faks: (0212) 236 65 67 – 68

Merkez Ofis ve Suadiye Şube ile www.deltamenkul.com.tr adresi

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:106 Kat 16, 34394 Esentepe İstanbul

Tel: (0212) 336 40 00

Faks: (0212) 336 30 70

DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri, <http://www.denizbank.com> adresi, 444 0 800 nolu telefon

ECZACIBAŞI MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 209 Tekfen Tower Kat: 6 Levent, 34394 İSTANBUL

Tel: (0212) 319 59 99

Faks: (0212) 319 59 00

İstanbul Merkez, Ankara, İzmir, Kadıköy, Adana, Bursa, Afyon, Antalya Şubeleri, www.emdas.com.tr ve www.netyatirim24.com.tr adresi, (0212) 319 55 55 nolu telefon

EKİNCİLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yıldız Posta Cad. Dedeman Ticaret Mer. No:52/5 Esentepe/İstanbul

Tel: (0212) 266 27 66 – (0532) 723 86 08

Faks: (0212) 266 16 07

Merkez Şube: (0212) 266 28 66

İzmir Şube: (0232) 445 16 80

Adana Şube: (0322) 457 05 17

Mersin Şube: (0324) 238 18 18

İskenderun Şube: (0326) 613 33 10

Malatya Şube: (0422) 325 62 67

Gaziantep Şube: (0342) 220 24 11, www.ekininvest.com adresi

ETİ YATIRIM A.Ş.

Merkez Mahallesi Develi Sokak No:14 Kağıthane/ İSTANBUL

Tel: (0212) 321 38 38 / 295 47 49

Faks: (0212) 294 93 93 / 295 40 38

Etiler İrtibat Bürosu Tel: (0212) 352 20 90, Faks: (0212) 352 20 04, www.etiyatirim.com adresi

EURO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yıldız Posta Caddesi Cerrahoğulları İş Merkezi No:17 Kat:3 Esentepe / İstanbul

Tel: (0212) 354 07 00

Faks: (0212) 356 20 76

İstanbul-Merkez Şb., İstanbul-Gayrettepe Şb., Ankara-Kızılay Şb., Ankara-Balgat Şb.

FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Cad. Akmerkez B Kulesi Kat :2-3 Etiler 34330 İSTANBUL

Tel: (0212) 282 17 00

ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Loft Büyükdere Cad. No:20 Kat:131
C Blok Kat:3 Daire:10
3344/Levent/İST. Tel:(0212) 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Finançikuyu V.D: 034 005 1780

Faks: (0212) 282 22 55

Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile Finansbank A.Ş., www.finansbank.com.tr ve www.finansonline.com adresleri, Finans Yatırım (212) 336 74 74 nolu telefon

FORTİS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dilhayat Sokak, No: 8 Etiler 34337 – İstanbul

Tel: (0212) 358 07 70

Faks:(0212) 358 07 59 /358 08 07

Türk Ekonomi Bankası A.Ş. şubeleri, www.fortisyatirim.com.tr adresi

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Etiler Mah.Tepecik Yolu Demirkent Sok. No:1 34337 Beşiktaş/İstanbul

Tel: (0212) 384 10 10

Faks:(0212) 352 42 40

Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'nin tüm Şubeleri ve Yatırım Merkezleri, Türkiye Garanti Bankası A.Ş., www.garanti.com.tr, wap.garanti.com.tr adresleri, 444 0 333 nolu telefon

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Cumhuriyet Mah. E-5 Yanyol No:29 81450 Yakacık KARTAL-İSTANBUL

Tel: (0216) 453 00 00

Faks:(0216) 377 11 36

Tüm şubeleri ve acenteleri ile www.gedik.com adresi ve (0216) 453 00 53 no'lu telefon

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Rıhtım Cad.No.51 34425 Karaköy-İstanbul

Tel: (0212) 244 55 66

Faks: (0212) 244 55 67

Merkez,Ankara,Bursa,İzmir,Levent şubeleri Gebze,Nişantaşı,Antalya,Göztepe,Kayseri,Mersin irtibat büroları,www.global.com.tr adresi,444 0 321 nolu telefon

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halide Edip Adıvar Mh.Darülaceze Cd. No:20 Kat:4 34382 Şişli-İSTANBUL

Tel: (0212) 314 81 81

Faks: (0212) 221 31 81

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük, tüm şube ve acenteleri ile T.Halk Bankası A.Ş. tüm şubeleri, www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr adresleri

HSBC YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah.Büyükdere Cad. No:128 34394, Şişli- İSTANBUL

Tel: (0212) 376 46 00

Faks: (0212) 376 49 40 / 336 24 72

HSBC Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri, HSBC Bank A.Ş., www.hsbc.com.tr adresi ve 444 0 111 no'lu telefon

İNFÖ YATIRIM A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 156 Levent-Beşiktaş-İstanbul

Tel: (0212) 319 26 00/ 528 10 68

Faks: (0212) 324 84 40 / 324 84 25

Sirkeci Şubesi

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad.Metrocity İş Merkezi A Blok No:171 Kat:4/5 1.Levent-İSTANBUL

Tel: (0212) 385 09 00

Faks: (0212) 344 11 21

STRATEJİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent Büyükdere Cad. No:201
İş Blok Katı:5 Beşiktaş
344 Levent/İST. Tel:(0212) 319 07 40
Ticaret Sicil No: 272279-3/0441
Etiler/Beşiktaş V.D: 034-005 1780

Büyükdere Cad. Maya Akar Center Kat.26 No.100/102 Esentepe-İSTANBUL
Tel: (0212) 288 55 21
Faks: (0212) 288 48 11
Genel Müdürlük ile www.strateji.com.tr adresi

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ömeravni Mh.İnönü Cd. Tümsah Han No:36 kat:3-4
Gümüşsuyu – İSTANBUL
Tel: (0212) 334 33 33
Faks: (0212) 334 33 34
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ankara ve İzmir Şubeleri, Şekerbank T.A.Ş.,
www.sekeryatirim.com.tr adresi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler-İSTANBUL
Tel: (0212) 355 46 46
Faks: (0212) 282 09 98
Tüm şubeleri ve acenteleri ile www.tacirler.com.tr adresi

TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TEB Kampüs D Blok Saray Mah. Kitiçüksu Cad. Sokullu Sk. No:7 34768 Ümraniye İSTANBUL
Tel: (0216) 636 44 44
Faks: (0216) 631 44 00
Türk Ekonomi Bankası A.Ş., Türk Ekonomi Bankası A.Ş.'nin şubeleri ve www.teb.com.tr adresi
ve 444 0 666 nolu telefon

TEKSTİL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:63 Maslak İSTANBUL
Tel: (0212) 276 27 27
Faks: (0212) 276 29 00
Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş.ile Tekstil Bankası A.Ş. ve www.tekstilbank.com.tr ve
www.tekstilyatirim.com adresi

TERA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9 K:8 Maslak-İSTANBUL
Tel: (0537) 655 85 19/(0532) 278 10 24
Faks: (0212) 290 69 95
Nişantaşı, Ankara, Bursa, Marınaris acenteleri, www.teramenkul.com.tr adresi

TURKİSH YATIRIM A.Ş.

Abdi İpekçi Cd. No: 57 Reastirans Han E Blok Kat:6 Harbiye/ İstanbul
Tel: (0212) 315 10 00
Faks: (0212) 315 10 02
Türkish Yatırım merkez ve tüm şubeleri, acentaları ve irtibat büroları ile Turkish Bank A.Ş. Abdi
İpekçi, Bakırköy, Çiftehavuzlar, Levent, Moda, Ankara, Bursa, Denizli, Gebze, İzmir, Mersin,
Adapazarı, Antalya, ve Pendik şubeleri, Turkish Bank A.Ş. ile www.turkishyatirim.com adresi

TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

Meclisi Mebusan Cad. 81 34427 Fındıklı-İSTANBUL
Tel: (0212) 334 50 50
Faks: (0212) 334 52 34
Ankara, İzmir Şubesi, Online Şube ve www.tskb.com.tr adresi

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ebülula Cad. Park Maya Sitesi F2/A Blok Levent-İSTANBUL

VAKIF YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Ölken
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent Ofis Büyükdere Cad. Kat:201
C Blok Kat: 8 Daire: 151
Levent/İST. Tel:(0212) 315 07 40
Ticaret Sicil No: 32279-315461
Mersinlikuyu V. No: 034 008 178

Tel: (0212) 352 35 77

Faks: (0212) 352 35 70

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Merkez, Şube ve Acenteleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O'nun tüm şubeleri, Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ankara şubesi, www.vakifbank.com.tr adresi; 444 0 724 nolu telefon

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza A Blok, Levent - İstanbul

Tel: (0212) 319 80 00

Faks: (0212) 325 22 45

Tüm Yapı Kredi Bankası şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., www.yapikredi.com.tr adresi, 444 0 444 nolu telefon.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Caddesi, Akmerkez E-3 Blok Kat:4 Etiler/İstanbul

Tel: (0212) 317 69 00

Faks: (0212) 282 15 50 – 51

Tüm şubeleri, www.yatirimfinansman.com adresi

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:39 Kat:3 34398 Maslak-İSTANBUL

Tel: (0212) 366 98 98

Faks: (0212) 285 16 61

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tüm şubeleri, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin şubeleri, www.ziraatyatirim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr adresleri ve 444 49 79 no'lu telefon

İnternet Bankacılığı ile Akfen GYO Payı Alınabilecek Başvuru Yerleri:

www.oyakmenkul.com.tr

www.akbank.com

www.ayatirim.com.tr

www.anadolubank.com.tr

www.ataonline.com.tr

www.atayatirim.com.tr

www.camismenkul.com.tr

www.deltamenkul.com.tr

www.denizbank.com

www.emdas.com.tr ve www.netyatirim24.com.tr

www.ekinvest.com

www.etiyatirim.com

www.finansbank.com.tr ve www.finansonline.com

www.fortisyatirim.com.tr

www.garanti.com.tr, wap.garanti.com.tr

www.gedik.com

www.global.com.tr

www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr

www.hsbc.com.tr

www.strateji.com.tr

www.sekeryatirim.com.tr

www.tacirler.com.tr

www.teb.com.tr

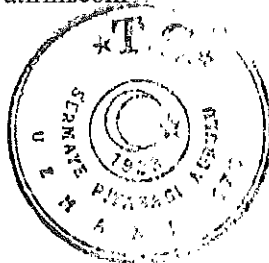
www.tekstilbank.com.tr, www.tekstilyatirim.com

www.teramenkul.com.tr

www.tskb.com.tr

www.turkishyatirim.com.tr

**YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**



akfen
yatırım menkul yatırım şirketleri A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat:4 Daire: 151
14314 Levent/İST. T. (0212) 319 07 40
Ticaret Sicil No: 372279-314061
Zincirlikuyu V.D: 034 006 1180

134

www.vakifbank.com.tr
www.yapikredi.com.tr
www.yatirimfinansman.com adresi
www.ziraatyatirim.com.tr, www.ziraatbank.com.tr

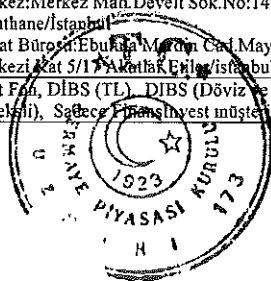
Telefon Bankacılığı ile Akfen GYO Payı Alınabilecek Başvuru Yerleri:

Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	: 444 0 414
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	: 444 25 25
Alternatif Yatırım A.Ş.	: (212) 444 00 54
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	: (212) 310 60 60
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	: (212) 310 62 00
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	: 444 0 800
Eczacıbaşı Menkul Değerler A.Ş.	: (212) 319 55 55
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	: (212) 336 74 74
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	: 444 0 333
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	: (216) 453 00 53
Global Menkul Değerler A.Ş.	: 444 03 21
HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	: 444 0 111
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	: 444 0 666
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	: 444 0 724
Yapı Kredi Menkul Değerler A.Ş.	: 444 0 444
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	: 444 49 79

Kıymet Blokesi Yöntemiyle Talep Kabul Eden Başvuru Yerleri:

Başvuru Yeri	Teminate Konu Olabilecek Kıymetler	Talep Yöntemi
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) (Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, Şubeleri ve Acentalıkları- Sadece Oyak Yatırım müşterileri için, ING BANK A.Ş. şubeleri bu yöntem ile talep toplamayacaktır.)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
ACAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli), Merkez, İzmir Şb	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum Merkezi, Şubeleri ve Acenteleri)
ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz) Aracı kurum merkezi ve tüm şubeleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
ALTERNATİF YATIRIM A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz VE Döviz Endeksli), Alternatifbank A.Ş. nin tüm şubeleri ve Alternatif Yatırım A.Ş. nin Merkez, Erenköy ve Antalya Şubeleri. Alternatif Yatırım A.Ş. nin Adana, Bursa Acentaları	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
ATA ONLINE MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Genel Müdürlük (212) 3106060 İnternet sitesi www.ataonline.com.tr	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) (Genel Müdürlük (212-3106200), Şubeler, T-bank Şubeleri)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
CAMIŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) Merkez ofis ve Suadiye İrtibat	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
DELTA MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) (Merkez ofis ve Suadiye İrtibat)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
ECZACIBAŞI MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), Bütün Eczacıbaşı Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
EKİNCİLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
ETİ YATIRIM A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) Merkez: Merkez Mah. Develli Sok. No: 14 Kağıthane/İstanbul İrtibat Bürosu: Ebuğra M. Çel. Caddesi Maya Meridyen İş Merkezi Kat: 5/11 Akatlar Etiler/İstanbul	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum, Acenta)
FINANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli), Sadece Finansinvest müşterileri için,	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Menkul Yatırım Kuruluşu
Nispetiye Loft Büyükdere Caddesi No: 201
E Blok Kat: 4 Daire: 451
33444 Levant/İST. Tel: 0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372277-319861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1700

	Finansbank uygulamayacaktır. İnternet bankacılığı ile kıymet blokesi yöntemi ile talep kabul edilecektir. Sadece TL DİBS ve Likit fon birlikte teminata alınabilir.	
FORTIS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli), Fortis Yatırım Genel Müdürlük, yatırım merkezleri ve TEB şubeleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz), Acentenin tüm Şubeleri, Yatırım Merkezleri, İnternet ve Telefon Bankacılığından Likit Fon ve TL/Döviz cinsinden DİBS blokesi ile halka arza katılabilir.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) (Genel müdürlük, tüm şubeler ve acentalar)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, (Merkez ve Şubeler)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Merkez, Şube ve Acenteleri ile T. Halk Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum, Acenta)
HSBC YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve acentesi konumundaki tüm HSBC Bank A.Ş. şubeleri Döviz cinsinden ve döviz endeksli DİBS teminata alınmayacaktır İnternet bankacılığı aracılığı ile yapılan başvurularda sadece likit fon blokesi yöntemiyle talep toplanacaktır Karın teminat gösterildiğinde, TL DİBS, likit fon sıralamasıyla teminat alınacak ve özel müşteri talimatı olmadıkça ters sıralamayla bozdurularak pay bedeli karşılanacaktır	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum, Acenta)
STRATEJİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli)	SABİT YÖNTEM (Genel Müdürlük)
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum, Acenta)
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL)	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum, yalnızca likit fon blokajı uygulanacaktır.) DEĞİŞKEN YÖNTEM (Acenta, yalnızca Türk Ekonomi Bankası A.Ş. (acenta) Şubelerine yapılan başvurularda likit fon ve TL DİBS kullanılacaktır.)
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon (Merkez, tüm şubeler ve irtibat bürosu)	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum, İrtibat Bürosu)
TEKSTİL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz Endeksli), (Tekstil Yatırım Menkul Değerler AŞ ve şubeleri - Tekstilbank şubeleri)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
TURKISH YATIRIM A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz Endeksli), Aracı kurum merkezi, şubeleri, acenteleri ve irtibat büroları	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve döviz endeksli) Kıymet blokesi yönetimi ile talepte bulunma TSKB Merkez ve İzmir ile Ankara şubelerinde kullanılabilir.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. merkez şube ve acenteleri, Vakıfbank T.A.O.nun tüm şubeleri.	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum, Acenta)
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve döviz endeksli) Döviz DİBS blokesi yöntemiyle talepte bulunma sadece Yapı Kredi Yatırım Merkez'de gerçekleştirilebilir. Yapı Kredi Yatırım internet sitesinde ve Yapı Kredi Bankası dağıtım kanallarında bu yöntem kullanılmayacaktır.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), Yatırım Finansman merkez, tüm şubeleri	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum)
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Ziraat Yatırım merkezi, şubeleri, acenteleri	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum, Acenta)

Döviz Blokesi Yöntemiyle Talep Kabul Eden Başvuru Yerleri:

Başvuru Yeri	Kısıtlar	Talep Yöntemi
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	(Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, Şubeleri ve Acentaları) Sadece Oyak Yatırım müşterileri için, ING BANK A.Ş. şubeleri bu yöntem ile talep toplanmayacaktır.)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)

OYAK KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



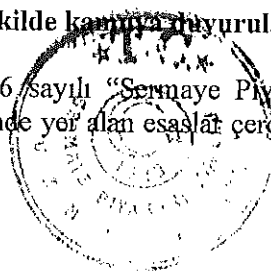
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 C Blok Kat: 9 Dışarı No: 201
 3394 Levent/İST. Tel: 0212 319 07 40
 Ticaret Sicil No: 372279-319861
 Ziraat Kuyruğu V.D. 034 005 1780

ACAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Merkez, İzmir Şb	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	AKBANK	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
ALTERNATİF YATIRIM A.Ş.	Alternatifbank A.Ş. nin tüm şubeleri ve Alternatif Yatırım A.Ş. nin Merkez, Erenköy ve Antalya Şubeleri. Alternatif Yatırım A.Ş. nin Adana, Bursa Acentaları	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Aracı kurum merkezi ve tüm şubeleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
ATA ONLINE MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Genel Müdürlük (212) 310 60 60 İnternet sitesi www.ataonline.com.tr	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Genel Müdürlük (212-3106200), Şubeler, T-bank Şubeleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
CAMIŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	İnternet şube, Merkez ve İrtibat Büroları	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı kurum)
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri, Sadece vadesiz DTH'lar kullanılabilir olup bir yatırımcı sadece tek bir vadesiz DTH ile talepte bulunabilecektir	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı kurum ve Acenta)
DELTA MENKUL DEĞERLER A.Ş.	(Merkez ofis ve Suadiye İrtibat)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
ETİ YATIRIM A.Ş.	Merkez:Merkez Mah.Develi Sok.No:14 Kağıthane/İstanbul İrtibat Bürosu:Ebulula Mardin Cad.Maya Meridyen İş Merkezi Kat 5/17 Akatlar,Etiler/İstanbul	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum, Acenta)
FINANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sadece USD ve EUR cinsi dövizler teminata alınacaktır. Sadece vadesiz döviz hesapları teminata alınabilir. Karma teminat alınmaz.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
FORTİS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Fortis Yatırım Genel Müdürlük, yatırım merkezleri ve TEB şubeleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Acentenin tüm Şubeleri, Yatırım Merkezleri, İnternet ve Telefon Bankacılığından Döviz blokesi ile halka arz katılabilir.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	(Genel müdürlük, tüm şubeler ve acentalar)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	T.Halk Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Acente)
HSBC YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve acentesi konumundaki tüm HSBC Bank A.Ş. şubeleri İnternet bankacılığı aracılığı yapılan başvurularda döviz blokesi yöntemi kullanılmayacaktır Sadece sırasıyla JPY, CHF, GBP, EUR, USD cinsi dövizler teminata alınacaktır ve özel müşteri talimatı olmadıkça ters sıralamayla bozdurularak pay bedeli karşılanacaktır	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum, Acenta)
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum, Acenta)
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yalnızca Türk Ekonomi Bankası A.Ş. (acente) Şubelerine yapılan başvurularda uygulanacaktır. Vadesiz USD ve EUR DTH lar kabul edilecektir.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Acente)
TEKSTİL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-Tekstil Yatırım Menkul Değerler AŞ ve şubeleri -Tekstilbank şubeleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum, Acente)
TURKİSH YATIRIM A.Ş.	Aracı kurum merkezi, şubeleri, acenteleri ve irtibat büroları	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acenta)
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.	Döviz blokesi yönetimi ile talepte bulunma TSKB Merkez ve İzmir ile Ankara şubelerinde kullanılabilir.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yapı Kredi Yatırım ve Yapı Kredi Bankası dağıtım kanallarında kullanılacaktır.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum, Acente)
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	USD,EURO, Yatırım Finansman merkez, tüm şubeleri	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum)
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Ziraat Yatırım merkezi, şubeleri, acenteleri	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum, Acente)

9.18. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Seri:VIII, No:66 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Halka Arzında Satış Yöntemlerine İlişkin Esaslar Tebliği"nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği

ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Layiheli İşleri Büyükdere Caddesi No:20
Etiler Kat: B Blok Kat: 151
34394 Levent/İST. Tel: 0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279/217861
Ticaret Sicil No: 372279/217861

günü takip eden ilk iş günü Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

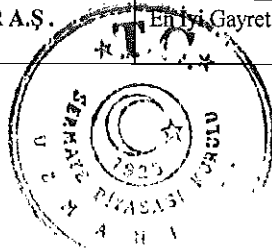
9.19. Aracılık ve yüklenim hakkında bilgi:

Halka arza aracılık OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. liderliğindeki konsorsiyum tarafından en iyi gayret aracılığı yöntemiyle yapılacaktır.

- a) Satışa aracılık edecek ve/veya yüklenimde bulunacak kuruluş/kuruluşlar (konsorsiyum lider/liderleri ayrıca belirtilecektir), aracılığın niteliği ve yüklenimde bulunulan payların tutarı ile satışa sunulan toplam paylara oranı:

Başvuru Yeri	Aracılığın Niteliği	PAY TUTARI	PAY ORANI
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret	0	0
ACAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
ALTERNATİF YATIRIM A.Ş.	En İyi Gayret		
ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	En İyi Gayret		
ATA ONLINE MENKUL KIYMETLER A.Ş.	En İyi Gayret		
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	En İyi Gayret		
CAMIŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
DELTA MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	En İyi Gayret		
ECZACIBAŞI MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
EKİNCİLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
ETİ YATIRIM A.Ş.	En İyi Gayret		
EURO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
FORTİS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	En İyi Gayret		
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



OYAK
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent / Kat: Büyükdere Caddesi No:201
Etiler Blok Kat: 5 Dağı: 151
4394 / Beşiktaş / İST. T. An: 0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Ticaret Sicil No: 034 005 1780

HSBC YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
İFO YATIRIM A.Ş.	En İyi Gayret		
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
STRATEJİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
TEKSTİL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
TERA MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
TURKİSH YATIRIM A.Ş.	En İyi Gayret		
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.	En İyi Gayret		
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	En İyi Gayret		
TOPLAM		0	0

b) Aracı kuruluş/kuruluşlara ve gişe hizmeti veren kuruluşlara ödenecek toplam ücret tutarı ve bunun toplam ihraç maliyeti içindeki payı:

Halka Arz'da Aracı kuruluşlara yaklaşık 1.386.761 TL – 2.333.817 TL arasında değişecek bir ücret ödenecektir. Bu ücretin toplam ihraç maliyeti içindeki pay ise % 33 ile % 46 arasında değişmektedir.

c) Yüklenimde bulunulmayan payların tutarı:

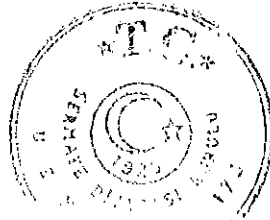
Halka arz en iyi gayret aracılığı yöntemiyle yapılacağından yüklenimde bulunulan pay yoktur.

d) Aracılık sözleşmesinin tarihi ve bu sözleşmede yer alan önemli hususlar:

Akfen GYO ve Akfen Holding ile aracı kuruluş konsorsiyumu arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 18.04.2011 tarihinde imzalanmıştır. Aracılık sözleşmesinde işbu izahnamenin bu bölümünde belirtilen aracılık, halka arz iptal koşullarının yanı sıra aracılık komisyonlarına ilişkin hükümler içermektedir.

Akfen GYO halka arzına ilişkin, konsorsiyum üyesi aracı kuruluşlara arz fiyatı hisse başına 2,05 TL'den gerçekleştiği takdirde, ek satışı yaklaşık 1.386.761 TL, ek satış olması halinde ise yaklaşık 1.594.775 TL ödeme yapılacağı öngörülmektedir. Bu maliyetin, toplam maliyet içindeki payı sırasıyla % 33 ve % 36'dır.

AKFEN GYO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Akfen
Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loj BÜYÜKSAĞIRCI CADDESİ No:201
E Blok Kat: 8 Daire: 251
14096 Üsküdar/İST. Tel: 0212 333 319 07 40
Ticaret Sicil No: 372277-19861
Mersis No: 0212 000 1000

Akfen GYO halka arzına ilişkin, konsorsiyum üyesi aracı kuruluşlara arz fiyatı hisse başına 2,50 TL'den gerçekleştiği takdirde, ek satışı yaklaşık 2.029.406 TL, ek satış olması halinde ise yaklaşık 2.333.817 TL ödeme yapılacağı öngörülmektedir. Bu maliyetin, toplam maliyet içindeki payı sırasıyla % 41 ve % 46'dır.

9.20. Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arz edilecek ortaklık payları Sermaye Piyasası Mevzuatının kaydi sisteme ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde kayden izlenecektir. Bu nedenle, Şirket'in halka arzında, halka arz edilecek ortaklık paylarının fiziken basımı ve isteyen yatırımcıların da bu ortaklık paylarını fiziken teslim alınmaları mümkün olmayacaktır. Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Yatırımcıların halka arz için başvurdukları aracı kurumlarda hesaplarının bulunması zorunlu olmayıp halka arzdan satın aldıkları paylar hesaplarının bulunduğu aracı kuruma talep formunda belirttikleri bilgilere uygun olarak talebi kabul eden aracı kurum tarafından aktarılır.

OYAK Yatırım, yatırımcıların dağıtım sonucu hak ettikleri payları dağıtım listesinin onaylanmasını takiben en geç iki iş günü içinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla konsorsiyum üyelerinin Merkezi Kayıt Kuruluşu'ndaki hesaplarına kayden aktaracaktır.

KONSORSİYUM ÜYELERİ; yatırımcıların hak kazandığı payları en geç, OYAK Yatırım'ın virmenini takip eden iş günü, yatırım hesaplarına aktaracaktır.

KONSORSİYUM ÜYELERİ tarafından manyetik ortamda OYAK Yatırım'a teslim edilen bilgilerle, Şirket tarafından talep edilmesi halinde, Şirket'e gönderilecek talep formları arasındaki bilgilerin farklı olması haliude, talep formları esas alınacak ve talebi toplayan KONSORSİYUM ÜYESİ münferiden sorumlu olacaktır.

9.21. Halka arza ilişkin olarak ortaklığın ödemesi gereken toplam maliyet ile halka arz edilecek pay başına maliyet:

Ek satış gerçekleştiği takdirde, 2,05 TL ve 2,50 TL hisse fiyatıyla oluşturulan tablo aşağıdaki gibidir.

(TL)	FİYAT	
	2,05	2,50
BDR	100.000	100.000
Hukuk	60.000	60.000
Reklam ve Pazarlama	2.200.000	2.200.000
SPK	255.164	311.175
MKK	52,500	52,500
İMKB	184,000	184,000
Aracı Kurum Komisyonu	1.594.775	2.333.817
TOPLAM Maliyet	4.446.439	5.057.492
Hisse Başına Maliyet	0,024	0,028

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Akfen Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Merkezi: Akfen Loft Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat: 9 Daire: 154
374 Levent/İST. Tel: (0212) 319 87 60
Ticaret Sicil No: 372799-349661
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1780

Ek satış gerçekleşmediği takdirde 2,05 TL ve 2,50 TL hisse fiyatıyla oluşturulan tablo aşağıdaki gibidir.

	FİYAT	
	2,05	2,50
(TL)		
BDR	100.000	100.000
Hukuk	60.000	60.000
Reklam	2.200.000	2.200.000
SPK	221.882	270.588
MKK	52,500	52,500
İMKB	184,000	184,000
Aracı Kurum Komisyonu	1.386.761	2.029.406
TOPLAM Maliyet	4.205.143	4.896.494
Hisse Başına Maliyet	0,023	0,027

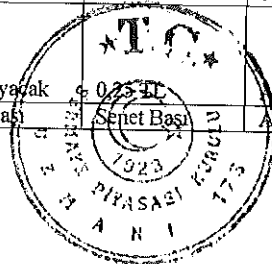
9.22. Talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi:

Konsorsiyum üyeleri halka arz sırasında yatırımcılardan hesap açma ücreti (hesabı olan müşterilerin yeniden hesap açmaları zorunlu değildir), yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve niteliği açıklanmak kaydıyla diğer ücretleri isteyebilirler.

Talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler

Başvuru Yeri	Hesap Açma Ücreti	MKK Virman Ücreti	Başka Aracı Kuruluşu Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	MKK'na ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilir.
ACAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Takasbank tarafından alınan ücret	Yasal ücret	Yoktur
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur
ALTERNATİF YATIRIM A.Ş.	Takasbank A.Ş. tarafından alınan hesap açma ücreti alınacaktır.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur
ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK tarifesi	Alınmayacak	0,25 YTL+BSMV	Bankamız EFT skalası uygulanacaktır.	Alınmayacak	Yoktur
ATA ONLINE MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	İnternet ücretsiz, Yatırım merkezi 3 TL	Alınmayacak	Yoktur
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınacak	Alınmayacak	Yoktur
CAMIŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Takasbank tarifesi	Takasbank tarifesi	Takasbank tarifesi	Alınmayacak	Yoktur
DELTA MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	0,21 BSMV DAHİL	0,21 BSMV DAHİL	5,25-31,50 YTL	Alınmayacak	Yoktur.
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur
ECZACIBAŞI	Alınmayacak	Alınmayacak	0,25 TL Senet Baş	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur

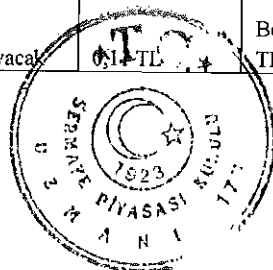
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 141
 Akmerkez Loft B3 Blok Kat: 3
 C Blok Kat: 3
 Levent/İST. Tel: (0212) 319 17 40
 Telex Sicil No: 372279-319961
 Ziraatçılık Y. D. 034/000

MENKUL DEĞERLER A.Ş.		0,1.-TL.	0,1.-TL.			
EKİNCİLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	0,50 TL	0-30.000 TL için 3 TL, üzeri her 5.000 TL için 0,50 TL (+BSMV)	Alınmayacak	Yoktur
ETİ YATIRIM A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	1,50 TL	Alınmayacak	Yoktur.
EURO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur.
FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	1,5 TL + 5 TL	Alınmayacak	Alınmayacak	Halka arzlarında EFT ücreti alınmamaktadır. Halka arz harici EFT'lerde 5 -- 25 YTL arasında	Alınmayacak	MKK saklama ücreti (Onbinde 7,5 +BSMV)
FORTİS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	TEB şubelerinden yapılan işlemlerde tutar üzerinden %0.5 EFT ücreti alınacaktır. (Tutardan bağımsız olarak EFT ücreti 40TL'den az 350TL'den fazla olmayacaktır	Alınmayacak	Yoktur
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Alınmayacak	0,50 TL	0,50 TL	Şubeden Hesaptan: %0.4 Min.35 TL- Max. 300 TL Şubeden Kasadan: %0.4 Min.37 TL- Max. 300 TL İnternet: 2,75 TL	Alınmayacak	Yoktur
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	0,5 TL	0,5 TL	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur.
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur.
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	5.00 TL + BSMV	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır.	Alınmayacak	MKK'ya ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilir.
HSBC YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur.
İFO YATIRIM A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur.
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	0,11	YÜZBİNDE 5 +BSMV	Alınmayacak	Yoktur.
STRATEJİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	MKK Ücreti	MKK Ücreti	Takas Ücreti	Alınmayacak	Yoktur.
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	5,25 TL	0,10TL	Alınmayacak	1,47 TL	Alınmayacak	Yoktur.
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	0-500TL arası 3TL. 501-2.500TL arası 5TL.2.501TL- 50.000TL arası 10TL. 50.000TL üzeri 15TL	Alınmayacak	Yoktur.
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	TEB A.Ş. nezdindeki hesaplardan yapılacak EFT'lerden %0,5 (min 40TL, max 350 TL)	Alınmayacak	Yoktur.
TEKSTİL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	0,1 TL	Behir işlem için 1,5 TL	Alınmayacak	Yoktur.

ÖYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



ÖYAK MENKUL DEĞERLER PİYASASI KURULUŞU
 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
 Nispetiye Loft Büyükdere Çarşı No:201/142
 6 Blok Kat: 8 Daire No: 8
 34398 Levent/İST. Tel: 0212 319 87 40
 Ticaret Sicil No: 22279-31/861
 Ziraat Kuvvü V.D: 034 009 1780

TERA MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Takasbank'ın belirlediği oran	Binde 8,25	Yoktur.
TURKİŞH YATIRIM A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	0,00 – 66.000,00 TL arası 5,00 TL (BSMV Dahil) 66.000,01 – 317.000,00 arası Tutar Üzerinden 0,000075 (yüzbindeyedi buçuk)+ BSMV 317.000,01 – üzeri 25,00 TL (BSMV Dahil)	Alınmayacak	Yoktur.
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	MKK Saklama ücreti onbinde onyedibuçuk
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	30.000 TL'ye kadar 7 TL + BSMV 30.000 TL ve üzeri 14 TL + BSMV T. Vakıflar Bankası T.A.O En az 30 TL+ BSMV En çok 500 TL + BSMV olmak üzere EFT tutarının %0.4+BSMV'si kadar masraf alınmaktadır. Ayrıca yapılan her eft işleminde min. 0.20 TL + BSMV, max 14.50 TL + BSMV olmak kaydıyla EFT tutarı üzerinden 0.000025 (milyonda 25) + BSMV Merkez Bankası mesaj ücreti alınacaktır.	Alınmayacak	Her ay MKK tarafından alınan saklama ve hesap işletim ücreti müşterilerden tahsil edilmektedir.
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur.
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Müşterilerden alınmıyor, (Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; İş Bankası'na yapılacak olan havaletlerden alınmayacak, diğer banka ve aracı kurumlara yapılacak olan EFT ve virmanlardan; 28.000 TL'nin altında olan tutarlardan 2 TL , 28.000 TL ve üzerindeki tutarlar için 20 TL (BSMV dahil) masraf alınacaktır.)	Müşterilerden alınmıyor, (Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; İş Bankası'na yapılacak olan havaletlerden alınmayacak, diğer banka ve aracı kurumlara yapılacak olan EFT ve virmanlardan; 28.000 TL'nin altında olan tutarlardan 2 TL , 28.000 TL ve üzerindeki tutarlar için 20 TL (BSMV dahil) masraf alınacaktır.)	Müşterilerden alınmıyor, (Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır, Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan, İş Bankası'na yapılacak olan havaletlerden alınmayacak, diğer banka ve aracı kurumlara yapılacak olan EFT ve virmanlardan; 28.000 TL'nin altında olan tutarlardan 2 TL , 28.000 TL ve üzerindeki tutarlar için 20 TL (BSMV dahil) masraf alınacaktır.)	Alınmayacak	Yoktur.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur.

TOYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
yatırım menkul değerler a.ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
16 Blok Kat:3. Daire
34394 Levent/İST. Tel:0212 219 07 40
Ticaret Sicil No: 372279-319831
Zarflıktukuvu V. N. 034 005 124

9.23 Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

a. Halka arz, İMKB ön onayının alınmaması veya SPK tarafından payların kayda alınmaması halinde kendiliğinden sona erer.

Konsorsiyum fesih halinde mahrum kaldıkları kazançlar nedeniyle zarar, tazminat veya başka herhangi bir ödeme talep etmeyecektir.

b. Talep toplama öncesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde OYAK Yatırım ve/veya Şirket birlikte bu sözleşmeyi derhal sona erdirip halka arzı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihte erteleyebileceklerdir.

i. Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması.

ii. Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetler.

iii. Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin OYAK Yatırım'ın halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi.

iv. Akfen GYO'nun yönetici ve ortakları ile Akfen GYO hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması, Akfen GYO, Akfen Holding ve/veya Akfen GYO'nun yukarıda belirtiler mevcut diğer ortakları aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava veya icra takibi açılması.

Şirket, bu durumda, konsorsiyuma satış komisyonu dahil herhangi bir komisyon ödemeyecektir. Konsorsiyum, mahrum kaldıkları kazançlar nedeniyle zarar, tazminat veya başka herhangi bir ödeme talep etmeyecektir.

v. Toplam talebin satışa sunulandan daha az çıkması durumunda satış iptal edilmeyecektir.

c. TALEP TOPLAMA SÜRECİNİN BAŞLAMASINDAN DAĞITIM LİSTESİNİN AKFEN GYO TARAFINDAN ONAYLANMASINA KADAR GEÇEN SÜREÇTE, ÖNEMLİ BİR SEBEBİN ORTAYA ÇIKMASI HALİNDE HALKA ARZ FESHEDİLEBİLİR.

Halka arzın feshi halinde, Akfen GYO konsorsiyunun Halka Arz ile alakalı olarak, sadece talep toplanması ile ilgili makul ve belgelendirilen masraflarını konsorsiyum üyelerine ödeyecektir.

Talepte bulunan ve talebin bedelini ödemiş olan yatırımcılara, bu bedel iade edilecektir. Akfen GYO, bu şekilde fesih halinde, konsorsiyuma satış komisyonu dahil herhangi bir komisyon ödemeyecektir. Konsorsiyum, fesih halinde, mahrum kaldıkları kazançlar nedeniyle zarar, tazminat veya başka herhangi bir ödeme talep etmeyecektir.

“Önemli sebep” uygulamada ve doktrinde kabul edilen durumlar ile Dünya'nın herhangi bir yerinde veya Türkiye'de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmeleri de içerecektir.

9.24. Yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade esasları hakkında bilgi:

a) Tavan fiyat ile oluşacak nihai fiyat arasındaki farkın talebe dönüşmesini talep eden yatırımcılar için iade esasları aşağıdaki gibi olacaktır.

**OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**



akfen
gözetim menkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Büyükdere Cad. No:201
E Blok Kat: 9 Daire: 151
34398 Levent/İST. Tel: (0212) 319 97 40
Ticaret Sicil No: 372279-319841
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1744

Talepte bulunan yatırımcıların Seri:I, No: 40 sayılı "Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Tebliği" Madde 25'te yer alan esaslar çerçevesinde izahname ve sirküler değişikliklerinin ilan tarihinden sonraki 2 iş günü içerisinde önceden talepte bulunan yatırımcıların taleplerinden ayrıca vazgeçme hakları bulunmaktadır.

9.28. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Akfen GYO A.Ş. ile halka arza aracılık eden aracı kuruluşların, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki yöneticileri, ortaklığın %5 ve üzerinde paya sahip ortakları ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

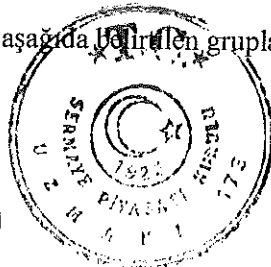
<u>Kişi</u>	<u>Kurum</u>
Hamdi Akın	Akfen Holding A.Ş./ Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mustafa Ketan	Akfen Holding A.Ş. / Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İrfan Erciyas	Akfen Holding A.Ş. / Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İbrahim Süha Güçsav	Akfen Holding A.Ş. / Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Selim Akın	Akfen Holding A.Ş. / Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sıla Cılız İnanç	Akfen Holding A.Ş. / Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hüseyin Kadri Samsunlu	Akfen Holding A.Ş. / Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ebru Gündüz	Akfen Holding A.Ş.
Ahmet Seyfi Usluoğlu	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mustafa Dursun Akın	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mehmet Semih Çiçek	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Orhan Gündüz	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hülya Deniz Bilecik	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Vedat Tural	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Okyay Turan	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yusuf Anıl	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Servet Didem Koç	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nesrin Tuncer	KPMG
Şafak Erdur	KPMG
Onur Sarı	KPMG
Sinan Ataseven	KPMG
Yiğit Pamuk	KPMG
Sibel Ertekin	Sibel Ertekin Hukuk Bürosu
Burcu Mert	Sibel Ertekin Hukuk Bürosu
Fatoş Laleoğlu	Sibel Ertekin Hukuk Bürosu
Başak Birlik	Sibel Ertekin Hukuk Bürosu
Meltem Ağcı - Genel Müdür	OYAK Yatırım
Tayfun Oral - Genel Müdür Yardımcısı	OYAK Yatırım
Yurdal Yalman - Genel Müdür Yardımcısı	OYAK Yatırım
Buğra Baban - Grup Müdürü	OYAK Yatırım
Alpay Dinçkoç - Araştırma Müdürü	OYAK Yatırım
Emrah Çelebi - Müdür	OYAK Yatırım
Özlem Gülçiçek Katarş - Uzman	OYAK Yatırım
Levent Bakırcı - Uzman	OYAK Yatırım
Mehmet Kerem Köseoğlu - Uzman	OYAK Yatırım
Neslihan Karagöz - Uzman	OYAK Yatırım

9.29. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Nitelikli yatırımcılar, bireysel yatırımcılar, ortaklığın çalışanları ve diğer yatırımcı kategorilerine tahsis edilen oranlar:

Şirket'in halka arzında, yatırımcılar aşağıda belirtilen gruplar halinde kategorize edilmiştir.

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Park Büyükdere Çarşı No:201
3. Kat Blok Katı:8 Daire:151
Levent/İST. Telf:0212/319 87 40
Ticaret Sicil No: 272272/010001

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye’de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanlar da dahil olmak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, Grup Çalışanları ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

Grup Çalışanları: Akfen Holding, Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri ile Akfen GYO A.Ş. ile aynı kontrol yapısı içerisinde bulunan şirket çalışanlarıdır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Yatırım fonları, özel emeklilik fonları, girişim sermayesi, yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar, bankalar, sigorta şirketleri, portföy yönetim şirketleri, emekli ve yardım sandıkları, vakıflar, 17.7.1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun geçici 20 nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar ile kamuya yararlı demekleri.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar: Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’la tanımlanan dışarıda yerleşik olan, yatırım fonları, emeklilik fonları, yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar, bankalar, sigorta şirketleri, portföy yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, emekli ve yardım sandıkları, vakıflar.

Paylar, Türk mevzuatı uyarınca İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem görecektir. Halka arz edildiğinden dolayı, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye’de satın alacaklardır.

Toplam halka arzın %1’i tutarında ve ortak satışından karşılamak üzere Grup çalışanlarına %5 iskonto uygulanacaktır.

- 21.105.825 TL nominal değerdeki (%39) kısmı Yurtiçi Bireysel Yatırımcılara,
- 541.175 TL nominal değerdeki (%1) kısmı Grup Çalışanları’na,
- 5.411.750 TL nominal değerdeki (%10) kısmı Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılara,
- 27.058.750 TL nominal değerdeki (%50) kısmı Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılara

tahsis edilmiştir.

Ek satış hakkının kullanılması durumunda ek satış hakkına konu olan paylar da yukarıdaki oranlara sadık kalınarak dağıtılacaktır.

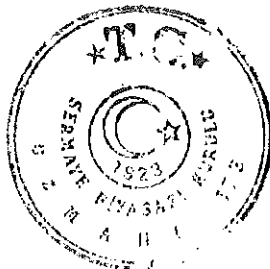
b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Talep süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmının tamamı diğer gruplara aktarılabilir.

Öte yandan, talep toplama süresinin sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, yurtiçi bireysel ve yurtiçi kurumsal yatırımcıların asgari tahsisat oranlarını (Halka arz edilecek sermaye piyasası aracının en az %10’u yurtiçi bireysel yatırımcılara ve %10’u ise yurtiçi kurumsal yatırımcılara tahsis edilecektir.) azaltılmak üzere, tahsisat oranları gruplar arasında kaydırılabilir. Bununla birlikte, böyle bir durumda herhangi bir yatırımcı grubu için izahnamede açıklanan tutarın %20’sinden daha fazla azaltma yapılamaz.

Talep hesaplanırken, sadece nihai halka arz fiyatı ve bu fiyat üzerinde gelen talep toplamı dikkate alınacaktır.

BYK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Ölgen
Zürcher Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mont Leff-Büyükdeğirli Cadde No: 29
E Blok Kat: 8 Blok No: 151
1094 Levent/İST. Tel: (90212) 319 07 40
Ticaret Sicil No: 372279-379861
İstatistiksel V.D. No: 224 007 00 00

c) Bireysel yatırımcılar ve ortaklığın çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda aşırı talep olması halinde uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları tahsisat grubunda aşırı talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur.

d) Tahsiste belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer tanımlanabilecek ayrıcalıklar, söz konusu gruplara tahsis edilen yüzdeler ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Grup Çalışanları'na, nihai halka arz fiyatı üzerinden %5 iskonto uygulanacaktır ve Grup Çalışanları'na tahsis edilen hisseler Akfen Holding paylarından karşılanacaktır.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması planlanan asgari pay tutarı:

Yoktur.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Aynı yatırımcının, birden fazla tahsisat grubundan talepte bulunması halinde, ait olduğu tahsisat grubu dışındaki talepler iptal edilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından herhangi bir mükerrer tarama işlemi yapılmayacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yatırımcıların yalnızca bir talebi kabul edilecek, ancak yatırımcılar isterlerse mevcut taleplerinde talep toplama süresi son günü saat 17:00'ye kadar değişiklik yapabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların mükerrer taleplerinden fazla olan talep kabul edilecek, az olan talep kabul edilmeyecektir. Eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınan durumlarda aracı kurumların unvanlarının alfabetik önceliğine bakılacaktır.

g) Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

OYAK Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Akfen GYO'ya ve Akfen Holding'e verecektir.

OYAK Yatırım tarafından ıslak imzalı dağıtım listesi dışında Akfen GYO'ya ve Akfen Holding'e yapılan raporlamalar sadece bilgi amaçlıdır, kesin değildir.

Akfen GYO ve Akfen Holding, OYAK Yatırım tarafından kesinleştirilmiş dağıtım listesini aynı gün içerisinde onaylayarak OYAK Yatırım'a iade eder. Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin Oyak Yatırım tarafından Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirildiği ve halka arz sonuçlarının KAP'ta açıklandığı gün talepte buldukları konsorsiyum üyesine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş payı öğrenebilirler.

OYAK Yatırım yatırımcı grupları bazında dağıtım yapılan sermaye piyasası aracı tutarı, oranı ve yatırımcı sayısı hakkındaki bilgiler ile halka arz edilen payların nominal değerinin %5'inden fazlasını satın alan kişi ve kurumları, dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden işgünü Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklayacaktır. Ayrıca Seri:VIII, No:66 Tebliği'nin 18 inci maddesinde belirtilen kişilerin (halka arzda kişisel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişiler) yaptıkları pay alınları da orana bağlı olmaksızın bu madde kapsamında açıklanacaktır.

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Lojı Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat: 8 Daire: 11
34396 Levent/İST. T: (0212) 319 87 40
Ticaret Sicil No:372279-319867
Ticaret Sicil No: 372279-319867

Talep toplama süresi sonunda halka arz izahnamesinde değişiklik yapılmasını gerektirecek bir durumu ortaya çıkması ve SPK'dan bu değişikliğe dair onay alınması gerektiği hallerde satış sonuçlarının açıklanması, dağıtım listesinin onaylanması, halka arz bedellerinin tahsilatı, karşılanmayan taleplere ilişkin iadelerin yapılması, kıymet aktarımlarının yapılması ve diğer ilgili tüm işlemler gecikebilir.

9.30. Satışın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Bulunmamaktadır.

9.31. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıyıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıpların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Bulunmamaktadır.

9.32. Borsada işlem görme:

Halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra borsada işlem görebilmesi borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde borsanın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Halka arz edilen payların İMKB'de işlem görebilmesi için hedeflenen Pazar Ulusal Pazardır.

9.33. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) Ortaklık tarafından verilen taahhüt:

Akfen GYO 25.01.2011 tarih 2011/4 nolu yönetim kurulu toplantısında "Şirketimizin paylarının birincil halka arzını takiben, hisse senetlerimizin İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün süre ile herhangi bir bedelli sermaye artırımının yapılmasına ve dolaşımdaki dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına" toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Akfen Holding 8.04.2011 tarih 2011/9 nolu yönetim kurulu toplantısında "Şirketimiz tarafından, iştirakimiz olan Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin birincil halka arzını takiben, hisse senetlerimizin İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün süre ile hiçbir şekilde satılmayacağına ve dolayısıyla dolaşımdaki pay miktarının artırılmayacağına" toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

Hamdi Akın tarafından 3 Mart 2011 tarihinde "Hissedarı olduğum Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin birincil halka arzını takiben paylarının İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün süre ile hiçbir şekilde satılmayacağına ve dolayısıyla dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağımı kabul, beyan ve taahhüt ederim." şeklinde taahhüt verilmiştir.

c) Taahhütlerin içeriği, istisnaları ve dönemi:

Akfen GYO, Akfen Holding ve Hamdi Akın hisse senetlerinin İMKB'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (Yüzseksen) gün süre ile ilave pay satmayacak ve dolaşımdaki pay miktarını artırmayacaktır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Çekirdek No:201
C Blok Kat: 8
34394 Levent/İST. Tel:0212 319 87 48
Ticaret Sicil No: 275270/319861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1780

9.34. Halka arz sirkülerinin ilan edileceği yerler:

Sirküler, www.kap.gov.tr, www.akfengyo.com.tr ve www.oyakyatirim.com.tr adresli internet sitelerinde ilan edilecektir.

9.35. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde aşağıda belirtilen mevcut ortaklara ait payların, dağıtımına tabi tutulacak toplam pay miktarına eklenmesinin planlanıp planlanmayacağı:

Planlanmaktadır.

b) Ek satışa konu olabilecek payların azami tutar ve oranları ile satış yöntemi:

Ek Satış Yöntemi	Adet	Halka Arza Oranı (%)
Ortak Satışı	8.117.625	15,00
Aracı Kurumun Ortaklardan Ödünç Alacağı Payların Satışı	-	-
TOPLAM	8.117.625	15,00

c) Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:

Yoktur.

i) Ek satışı gerçekleştirecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Yoktur.

ii) Ödünç sözleşmesinin esasları:

Yoktur.

iii) İşlemlerin Fiyat Taahhüdü Niteliğinde Olmadığına İlişkin Açıklama:

Yoktur.

iv) Sorumluluk:

Yoktur.

d) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:


Fiyat istikrarı işlemleri hakkında bilgi

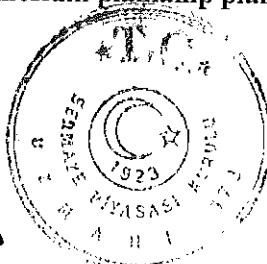
Akfen Holding'in sahibi olduğu 8.117.500 adet payın ortak satışından elde edilecek nakit, fiyat istikrarı sağlayıcı işlemler kapsamında kullanılabilir.

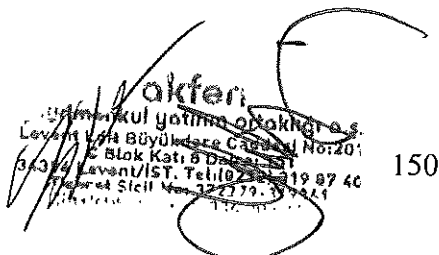
9.36. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları ile fiyat istikrarına ilişkin işlemler:

a) Fiyat istikrarının gerçekleştirilmesinin planlanıp planlanmadığı:

Planlanmaktadır.


MENKUL DEĞERLER A.Ş.




Akfen Holding Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent 1. Blok Büyükdere Cad. Kat: 5 No:201
34399 Levent/İST. Teli: 0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 272790/01021

b) Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

c) Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların İMKB'de işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gündür.

d) Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

OYAK Yatırım MENKUL DEĞERLER A.Ş. Ortaklığımız paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, OYAK Yatırım MENKUL DEĞERLER A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. OYAK Yatırım MENKUL DEĞERLER A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de, gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

e) Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlemin, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

f) Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra fiyatların düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler (c) bendinde belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

g) Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Kurul düzenlemeleri uyarınca, fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir. OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. fiyat istikrarı işlemlerinde Akfen Holding A.Ş. tarafından fiyat istikrarı sağlayıcı işlemlerde kullanılmak üzere taahhüt edilen ve ek satışı halka arz büyüklüğünün %15'ine tekabül eden tutardaki ortak satışından gelecek fonu kullanacaktır.

h) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

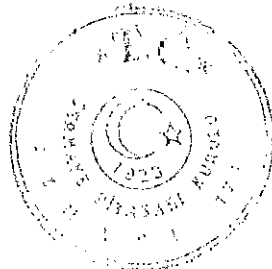
Bulunmamaktadır.

9.37. Sulanma Etkisi

a) Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Halka arz'ın yapılacağı 2,05 – 2,50 TL fiyat bandı ve satış miktarları göz önüne alındığında, ekspertiz ve defter değeriye göre hesaplanan net aktif değerlerindeki sulanma etkileri aşağıdaki gibi olacaktır:

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent/İST. Büyükdere Cad. No: 201
E Blok Kat: 8 D: 11
Büyükdere/İST. Tel: 0212 341 87 40
Ticaret Sicil No: 27279-3/1841
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1789

Sulanma Etkisi	Ekspertize Göre Hesaplanmış Net Aktif Değere Göre (Ek satışı)		Defter Değerine Göre Hesaplanmış Net Aktif Değere Göre (Ek satışı)	
Halka Arz Öncesi NAD/Pay				
NAD	592,495,323	592,495,323	450,748,404	450,748,404
Mevcut Sermaye	138,000,000	138,000,000	138,000,000	138,000,000
Arz Öncesi Pay Başına NAD	4.29	4.29	3.27	3.27
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma				
Sermaye	46,000,000	46,000,000	46,000,000	46,000,000
Fiyat	2.05	2.50	2.05	2.50
Sermaye*Fiyat	94,300,000	115,000,000	94,300,000	115,000,000
Halka Arz Masrafı	4,205,143	4,896,494	4,205,143	4,896,494
(Sermaye*Fiyat)-Halka Arz Masrafı	90,094,857	110,103,506	90,094,857	110,103,506
NAD	682,590,180	702,598,829	540,843,261	560,851,910
Arz Sonrası Pay Başına NAD	3.71	3.82	2.94	3.05
Mevcut Ortaklar için Sulanma	-13.60%	-11.06%	-10.01%	-6.68%
Yeni Ortaklar İçin Sulanma				
Sermaye	46,000,000	46,000,000	46,000,000	46,000,000
Fiyat	2.05	2.50	2.05	2.50
Sermaye*Fiyat	94,300,000.00	115,000,000.00	94,300,000.00	115,000,000.00
Halka Arz Masrafı	4,205,143	4,896,494	4,205,143	4,896,494
(Sermaye*Fiyat)-Halka Arz Masrafı	90,094,857	110,103,506	90,094,857	110,103,506
NAD	682,590,180	702,598,829	540,843,261	560,851,910
Arz Sonrası Pay Başına NAD	3.71	3.82	2.94	3.05
Yeni Ortaklar için Sulanma	80.96%	52.74%	43.38%	21.92%

[Signature]
ÖYKÜ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



[Signature]
alden
 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Levent 166. Sokak Büyükdere Cad. No:201
 E Blok Kat: 8 Daire: 151
 34394 Levent/İST. Tel: 0212 319 87 40
 Ticaret Sicil No: 372779-319861
 Ziraat Kurye V.D: 034 005 7780

Sulanma Etkisi	Ekspertize Göre Hesaplanmış Net Aktif Değere Göre (Ek satış dahil)		Defter Değerine Göre Hesaplanmış Net Aktif Değere Göre (Ek Satış dahil)	
Halka Arz Öncesi NAD/Pay				
NAD	592,495,323	592,495,323	450,748,404	450,748,404
Mevcut Sermaye	138,000,000	138,000,000	138,000,000	138,000,000
Arz Öncesi Pay Başına NAD	4.29	4.29	3.27	3.27
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma				
Sermaye	46,000,000	46,000,000	46,000,000	46,000,000
Fiyat	2.05	2.50	2.05	2.50
Sermaye*Fiyat	94,300,000	115,000,000	94,300,000	115,000,000
Halka Arz Masrafı	4,446,439	5,057,492	4,446,439	5,057,492
(Sermaye*Fiyat)-Halka Arz Masrafı	89,853,561	109,942,508	89,853,561	109,942,508
NAD	682,348,884	702,437,831	540,601,965	560,690,912
Arz Sonrası Pay Başına NAD	3.71	3.82	2.94	3.05
Mevcut Ortaklar için Sulanma	-13.63%	-11.08%	-10.05%	-6.71%
Yeni Ortaklar İçin Sulanma				
Sermaye	46,000,000	46,000,000	46,000,000	46,000,000
Fiyat	2.05	2.50	2.05	2.50
Sermaye*Fiyat	94,300,000.00	115,000,000.00	94,300,000.00	115,000,000.00
Halka Arz Masrafı	4,446,439	5,057,492	4,446,439	5,057,492
(Sermaye*Fiyat)-Halka Arz Masrafı	89,853,561	109,942,508	89,853,561	109,942,508
NAD	682,348,884	702,437,831	540,601,965	560,690,912
Arz Sonrası Pay Başına NAD	3.71	3.82	2.94	3.05
Yeni Ortaklar için Sulanma	80.90%	52.70%	43.32%	21.89%

b) Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

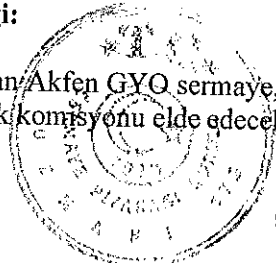
Ortağın Adı	Mevcut Durum		Arz Sonrası Durum		Arz Sonrası Durum (Ek Satış Dahil)	
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	103,273,884	74.84%	95,156,384	51.72%	87,038,759	47.30%
HAMDİ AKIN	33,991,838	24.63%	33,991,838	18.47%	33,991,838	18.47%
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	345,380	0.25%	345,380	0.19%	345,380	0.19%
MUSTAFA CEYHAN	345,380	0.25%	345,380	0.19%	345,380	0.19%
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	43,513	0.03%	43,513	0.02%	43,513	0.02%
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	2	0.00%	2	0.00%	2	0.00%
MEHMET SEMİH ÇİÇEK	1	0.00%	1	0.00%	1	0.00%
MUSTAFA DURSUN AKIN	1	0.00%	1	0.00%	1	0.00%
AHMET SEYFİ USLUOĞLU	1	0.00%	1	0.00%	1	0.00%
HALKA ARZ EDİLECEK KISIM			54,117,500	29.41%	62,235,125	33.82%

138,000,000	100.00%	184,000,000	100.00%	184,000,000	100.00%
-------------	---------	-------------	---------	-------------	---------

9.38. Halka arz ile ilgili menfaatler ile söz konusu menfaatlerin niteliği ve bu menfaatlerden yararlanacak kişiler hakkında bilgi:

Akfen GYO paylarının halka arzından Akfen GYO sermaye, Akfen Holding fon girişi, halka arz eden aracı kuruluşlar ise halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir.

GYO MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Lojı Büyükdere Caddesi No:201
Etilok Katı Şişli/Beşiktaş/İST. Tel:0212 319 97 40
Ticaret Sicil No: 272279-39861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1780

AKFEN GYO ÖZET GELİR TABLOSU VE MALİ ANALİZ

(-TL)	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kira gelirleri	18.471.000	17.699.045	14.987.535
BRÜT KAR	16.380.948	16.012.094	11.551.074
FAALİYET KARI	135.755.870	31.751.359	111.088.946
VERGİ ÖNCESİ KAR	128.348.977	13.874.492	67.838.235
NET DÖNEM KARI	120.334.075	18.206.539	58.925.569

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Gelir Artış %	4%	18%	
Brüt Kar Marjı	89%	90%	77%

10.2. Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

- Olağanüstü olaylar ve/veya gelişmeler dahil olmak üzere ortaklığın gelirlerini ve net satışlarını önemli ölçüde etkilemiş olan faktörler ile söz konusu faktörlerin geliri ve net satışları etkileme derecesi hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

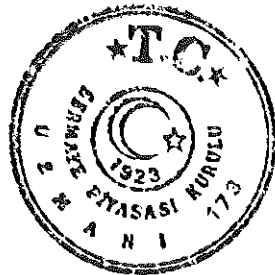
- Ortaklığın faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, mali veya parasal politikalar hakkında bilgi:

Şirketin faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirmek olduğu için, Türkiye ve dünyadaki kamusal, ekonomik, mali veya parasal politikalardan ve bu alanlardaki gelişmelerden doğrudan veya dolaylı olarak etkilenmektedir.

10.3. Ortaklığın işletme sermayesinin yeterli olup olmadığı ve yeterli değilse gerekli ek işletme sermayesinin nasıl temin edileceği hakkında bilgi:

Önümüzdeki 12 ay için şirketimizin işletme sermayesi yeterlidir.

10.4. Ortaklığın son dönem itibariyle finansman yapısı ve borçluluk (garantili – garantisiz, teminatlı - teminatsız ayrımı yapılmış ve dolaylı ve şarta bağlı yükümlülükler dahil) durumu hakkında bilgi:

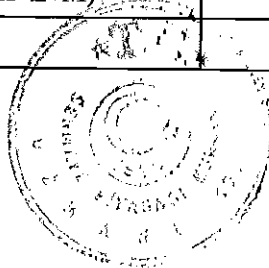


[Handwritten Signature]
AKFEN GYO MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten Signature]
155
Göztepe Menkul Değerler Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:20
Kat: 8 Blok: 8 Kat: 8 Daire: 151
34394 Beşiktaş / İST. Tel: (0 212) 319 87 41
Ticaret Sicil No: 37229-319861
Etiler / Beşiktaş / İstanbul

(-TL)	12/31/2010	12/31/2009
Finansman Yapısı ve Borçluluk Durumu	Tutar (TL)	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	47.628.674	34.139.632
Garantili	0	0
Teminatl	47.628.674	33.869.003
Garantisiz/Teminatsız		270.629
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	164.563.313	161.137.078
Garantili	0	0
Teminatl	164.563.313	161.137.078
Garantisiz/Teminatsız	0	0
Özkaynaklar	450.748.404	284.430.898
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	138.000.000	72.147.000
Yasal yedekler	4.147	4.147
Diğer yedekler	312.744.257	212.279.751
TOPLAM	662.940.391	479.707.608
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)	Tutar (TL)
A. Nakit	2.132	596
B. Nakit Benzerleri	1.302.795	498.413
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0	0
D. Likidite (A+B+C)	1.304.927	499.009
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	0	7.578.433
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	47.628.674	26.561.199
H. Diğer Finansal Borçlar	0	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	47.628.674	34.139.632
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	46.323.747	33.640.623
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	164.563.313	161.137.078
L. Tahviller	0	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	164.563.313	161.137.078
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	210.887.060	194.777.701

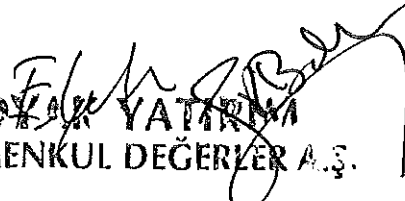
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
 Akfen Menkul Yatırım A.Ş.
 Levent/Levent Büyükdere Cad. No:201
 C Blok Kat:8 D:151
 34398 Levent/İST. Telf:0212 319 87 40
 Ticaret Sicil No: 272277-319861
 Zinetlikuyu Y.D: 034 005 1780

Finansal borçların 31.12.2010, 31.12.2009 ve 31.12.2008 tarihleri itibariyle detayı aşağıda verilmiştir:

(-TL)	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kısa vadeli finansal borçlar:			
Kısa vadeli banka kredileri	--	7.578.434	44.912.885
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	47.628.674	26.561.198	16.504.759
Toplam	47.628.674	34.139.632	61.417.644
Uzun vadeli finansal borçlar:			
Uzun vadeli banka kredileri	164.563.313	161.137.078	109.733.867
Toplam finansal borçlar	212.191.987	195.276.710	171.151.511


OKAY YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Okay Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
C Blok Kat: 8 D: 151
34394 Levent/İST. Tel: (0212) 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372277-319861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 7760

11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI

11.1. Ortaklığın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Akfen GYO'nun ana fon kaynağı otellerden elde ettiği kira gelirleridir. Akfen GYO her üç ayda bir Accor'a kiraladığı otellerden ilgili çeyreğe ait kira geliri elde etmektedir. Eskişehir'de bulunan fitness ve restoran işletmelerinden elde edilen kira geliri de ayrı bir fon kaynağıdır. KKTC'de ise her üç ayda bir Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Ltd. Şti. ve Voyager Kıbrıs Ltd'den kira geliri elde edilmektedir.

Diğer fon kaynağı ise uzun vadeli proje kredileridir.

Akfen GYO'nun kullandığı kaynakların vade açısından kırılımı aşağıdaki gibidir.

(-TL)	31 Aralık 2010	31 Aralık 2010	31 Aralık 2010
1 yıldan kısa	47.628.674	34.139.632	61.417.644
1 – 2 yıl arası	35.881.967	32.905.376	20.356.766
2 – 3 yıl arası	24.802.337	30.701.851	19.769.407
3 – 4 yıl arası	23.716.745	24.959.310	17.845.089
4 – 5 yıl arası	23.381.352	21.672.317	15.446.887
5 yıl ve 5 yıldan uzun	56.780.912	50.898.224	36.315.718
	212.191.987	195.276.710	171.151.511

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine göre sınıflandırılarak raporlanmıştır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını göstermektedir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Akfen GYO'nun yatırım faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Akfen GYO'nun finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

31.12.2010, 31.12.2009 ve 31.12.2008 dönemlerine ait nakit akış tablosu aşağıda sunulmuştur.

11.2.1. Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akımları

Aşağıdaki nakit akış tablosunda sunulmuştur.

11.2.2. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akımlar

Aşağıdaki nakit akış tablosunda sunulmuştur.

11.2.3. Finansal Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akımları

QYK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

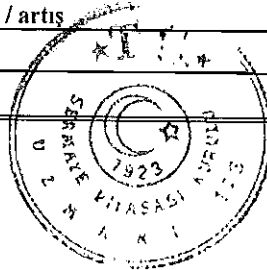


akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere - Levent No:201
E Blok Kat:8 Daire:51
34394 Levent/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 272279-319841
Zirve Etiketleri V.D. 834 005 1740

Aşağıdaki nakit akış tablosunda sunulmuştur.

(-TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	2010	2009	2008
A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)	120.334.075	18.206.539	58.925.569
<i>Düzeltilmeler:</i>			
Amortisman giderleri	49.417	69.524	56.147
İtfa payı giderleri	5.613	6.057	7.664
Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığındaki artış/(azalış)	-20.628	21.782	29.020
İzin yükümlülüğü karşılığındaki artış/ (azalış)	40.046	-882	33.167
Faiz gideri	15.102.121	14.889.691	14.119.248
Gerçekleşmemiş kur farkı geliri	-8.354.382	-551.087	32.185.526
Yatırım amaçlı gayrimenkuller net değer artışı	-128.299.803	-21.151.504	-104.922.137
Kira gider tahakkukları	620.338	416.686	177.404
Diğer karşılıklar	1.202.882	694.330	6.989.281
Vergi gideri / (geliri)	8.014.902	-4.332.047	8.912.666
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	8.694.581	8.269.089	16.513.555
Stoklardaki değişim	1.094.805	-27.098	180.178
Ticari alacaklardaki değişim	-3.246.033	816.056	384.546
Diğer alacaklardaki değişim	58.914	3.857.175	-556.025
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim	-5.346.547	-4.385.883	12.007.282
Ticari borçlardaki değişim	-2.939.468	2.517.707	551.424
Kıdem ve izin yükümlülüğü ödemesi	-9.985	-12.639	-17.475
Ödenen vergi	-658.576	--	--
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim	-10.318.148	13.656.316	550.905
Esas faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit	-12.670.457	24.690.723	29.614.390
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan/ (kullanılan) nakit akışları			
Maddi duran varlık satın alımları	-45.847	-19.720	-97.733
Maddi duran varlık satışları	46.374	22.009	--
Maddi olmayan duran varlık satın alımları	-3.748	-4.003	-15.339
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	-43.949.562	-31.382.124	-52.733.448
İptal edilen yatırım amaçlı gayrimenkul çıkışları	1.344.515	348.250	--
İktisap edilen müşterek yönetime tabi ortaklık net nakit etkisi	--	-1.631.642	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	-42.608.268	-32.667.230	-52.846.520
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Sermaye artışından kaynaklanan nakit girişi	45.676.767	--	--
Finansal borçlardan sağlanan nakit girişleri	44.373.896	65.019.809	170.045.255
Finansal borçların geri ödenmesi	-19.264.800	-45.596.332	-131.733.528
Faiz ödemeleri	-15.007.884	-13.875.185	-14.119.248
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit	55.777.979	5.548.292	24.192.479
Bilanço üzerindeki kur farkları	306.664	332.306	-114.598
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış	805.918	-2.095.909	845.751
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	499.009	2.594.918	1.749.167
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	1.304.927	499.009	2.594.918

BYK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



aktien
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye/Left Büyüköğretmen Caddesi No:201
E Blok Kat:8 D:151
34394 Levent/İST. Telefon: 0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 27277-317661
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1760

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirketin 31.12.2010 tarihi itibarıyla 212.191.987 TL karşılığı uzun vadeli proje finansmanı için alınan banka borcu bulunmaktadır.

Akfen GYO projelerini uzun vadeli proje finansmanı ile ve %75 kredi oranı ile gerçekleştirmektedir.

Rusya'nın Samara ve Yaroslavl şehirlerinde yapımı devam eden Ofis ve Ibis Otel projelerinde ise borçlanma oranı %70'tir. EBRD ve IFC ile Samara ve Yaroslavl Ibis Otel projelerinin refinansmanı ve Kaliningrad Ibis Otel projesinin finansmanı için 27 Nisan 2010 tarihinde imzalanmış olan kredi sözleşmesine göre borçlanma oranı %55 olacaktır.

Akfen GYO halka arzından sağlanacak fonların büyük bir kısmı şirketin gerçekleştirmeyi planladığı projelerin özsermaye katkılarını finanse etmek için kullanılacaktır.

Şirket, GYO Tebliği'nin getirmiş olduğu sınırlamalara uygun bir şekilde borçlanmaktadır.

11.4. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

17 Ekim 2008 tarihinde Akfen GYO, otel projelerini fonlamak amacıyla TSKB ve İş Bankasıyla toplam 100.000.000 Avro tutarında kredi anlaşması imzalamıştır. Kredi aşağıda belirtilen unsurlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

Borçlanma Limitleri

Borç Servisi Karşılama Oranı(DSCR) > 1.1
Borç-Sermaye oranı 75-25

Temettü Dağıtım Şartları

Akfen GYO'nun kredi sözleşmesi uyarınca, Akfen GYO, ancak aşağıdaki şartlarını bir araya gelmiş olması şartıyla temettü dağıtımında bulunabilir.

İlgili dönemde Borç Ödeme Yeterlilik Oranı'nın 1.50:1 oranına eşit veya daha yüksek olması

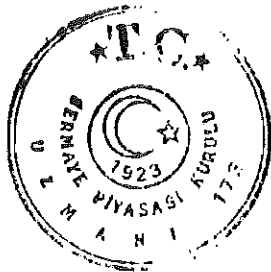
Kredi Verenler'ce kullandırılmış Kredi tutarı ile henüz kullandırılmamış olan Kredi anapara tutarının toplamının 80.000.000 €'dan (seksen milyon Avro'dan) düşük olmalı.

Nakit hareketini ilgilendiren rehimler verilmiştir. Akfen GYO ayrıca tüm otel kira gelirlerini ilgili kredi sözleşmeleri uyarınca kullanılan kredilere teminat olarak temlik etmiştir.

11.5. - Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar. - Finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulduanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Mevcut önemli maddi varlıkların Yatırım maliyetleri Madde 3.4.4 ve Madde 3.4.7'de sunulmuştur. Maddi varlıkların fon kaynakları ise Madde 11.3'te sunulmuştur.

AKFEN GYO MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Liberty Loft Büyükdere Caddesi No:201
C Blok Kat:5 Kat:5
Etiler/Levent/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 37227/319861
Kıta Ticaret Sicil V.D. 034 005 780

12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

12.1. Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları EK 2'de yer almaktadır.

12.2. Son üç yıl ve ilgili ara dönemde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetçi görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Akfen GYO'nun konsolide finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetim raporlarını hazırlayan bağımsız denetim kuruluşları ve bağımsız denetim standartları aşağıda sıralanmıştır.

2008, 2009 ve 2010 yılı hesap dönemine ilişkin Seri:XI No:29 hükümleri çerçevesinde UMSK tarafından kabul edilen UMS/UFRS hükümlerine göre hazırlanmış finansal tablolar Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. (KPMG) tarafından denetlenmiş olup olumlu görüş içermektedir.

Sorumlu ortak baş denetçi değişikliği yoktur.

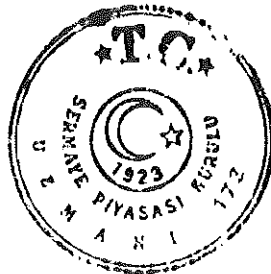
12.3. Son 12 ayda ortaklığın ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar (Ortaklığın bilgisi dahilinde olan henüz açılmamış, ancak açılacak davalar dahil olmak üzere):

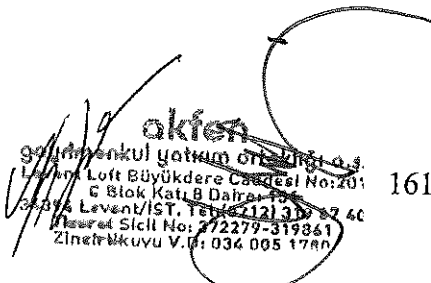
100.000,00 TL üzerinde ve/veya şirketin faaliyetlerini etkileyebilecek davalar esas alınmıştır.

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin davacı olduğu ve devam etmekte olan davalar

Karşı Taraf	Konu	Tutar	Hangi Aşamada Olduğu
Şengüller İnşaat Taah. San. Tic. Ltd. Şti.	Akfen Tarafından Borçlu aleyhine devam ettirilen icra takibidir.	113.650,00- TL	Borçlu adına kayıtlı araç ve gayrimenkuller üzerine haciz konulmuştur. Hacizli mallar üzerinde 3. Kişiler lehine başka hacizlerde mevcuttur.


AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.




akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Cad. No:201
E Blok Kat:8 Daire:10
34398 Levent/İST. Tel: 212 319 82 40
Mersat Sicil No: 272279-319841
Zincirlikuyu V.D: 034 095 1780

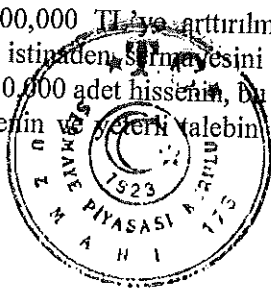
Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin davalı olduğu ve devam etmekte olan davalar

Karşı Taraf	Konu	Tutar	Hangi Aşamada Olduğu
TMO	TMO'nun Eskişehir Büyükşehir Bld. karşı açtığı tapu tescil davasına dayanarak ilgili taşınmaz üzerinde Akfen GYO lehine kira şerhinin terkinini talep etmiştir. TMO tarafından Eskişehir Büyükşehir Belediyesi aleyhine tapu kaydının değişikliği için açılan davada yerel mahkeme tarafından Eskişehir Büyükşehir Belediyesi aleyhine verilen karar Yargıtay tarafından bozulmuştur. Mahkeme bu davanın sonucunu beklemek istemektedir.	Tapu Terkin	Dava ilk derece mahkemesinde devam etmektedir. Dosya, TMO ile Eskişehir Büyükşehir Belediye' si ile aşağıda belirtilen davanın sonucuna göre karara bağlanacaktır.
TMO	TMO (Toprak Mahsulleri Ofisi) nun Eskişehir Büyükşehir Belediyesine karşı açtığı kamulaştırılan taşınmazın geri alınması talebiyle açılan tapu tescil davasıdır. Dava Akfen GYO'ya ihbar edilmiş olup, Akfen GYO dosyada asil taraf olarak bulunmamaktadır, kendisine ihbar çıkarılmıştır.	Tapu Tescil Davası	Dava TMO lehine sonuçlanmış ve taşınmazın bedeli iade edilmek şartıyla TMO'ya iade edilmesine karar verilmiştir. Dosya Yargıtay'da bozulmuştur. İlk derece mahkemesi Yargıtay kararına uyarak davanın reddine karar vermiştir. Davaya ilişkin karar temyiz talebi sonucunda Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nce onanmıştır. Davacı tarafca karar düzeltme talebinde bulunmuş olup, Dosya şu an Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 2011/4518 Esas sayılı dosyası ile incelenmektedir.
Kubatoğlu Dek. İnş. Ses Su Yal. San. Tic. Ltd. Şti.	Gaziantep İlinde yapılmış olan inşaat işleri ile ilgili olarak Taşeron firma olan Ordinat İnşaatın alt taşeronu olan Kubatoğlunun başlattığı icra takibine yapılan itirazın iptali için açtığı 100.000,00-TL tutarındaki itirazın iptali davasıdır. Davacının Akfen GYO ile hiçbir sözleşmesel ilişkisi bulunmamaktadır.	100.000,00-TL	Dava ilk derece mahkemesince lehimize olarak reddedilmiştir.
BDC İş Geliştirme ve Danışmanlık Hiz. Tic. A.Ş.	Davacı BDC İş Geliştirme ve Danışmanlık Hiz. Tic. A.Ş Akfen GYO A.Ş. aleyhine İstanbul 8. İcra Müdürlüğü'nde başlattığı icra takibine yapılan itiraz üzerine açılan itirazın iptali davasıdır. Akfen GYO usulstüz yapılan tebligatlar nedeniyle davadan sonradan haberdar olmuştur.	160.000,00-TL	Dosya temyiz edilmiş. İstanbul 8. İcra Müdürlüğüne teminat yatırılarak, takip, temyiz sonuçlanıncaya kadar durdurulmuştur.

12.4. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ortaklığın ve grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler:

Şirket ödenmiş sermayesinin 138,000,000 TL'ye artırılması sonrası 24 Ocak 2011 tarihli ve 3 numaralı Yönetim Kurulu Kararına istinaden, sermayesini 184,000,000 TL'ye yükselterek artırılan 46,000,000 TL'ye tekabül eden 46,000,000 adet hissenin, bu sermaye meblağı üzerinden 8,117,500 TL nominal değerli 8,117,500 adet hissenin ve sermaye talebinin gelmesi durumunda ek satış kapsamında

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Lim. Büyükdere Cad. No:201
Blok Kat:8 Daire:1
34398 Beşiktaş/İST. Tel: (0212) 319 87 40
Ticaret Sicil No: 277553/08.1

8,117,625 TL nominal değerli 8,117,625 adet hissesinin halka arzı için SPK'ya revize bir başvuru sunulmuştur.

Akfen GYO 24 Ocak 2011 tarih ve 2011/3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile;

- Ortaklarından Akfen Holding A.Ş.'nin portföyünde bulunan beheri 1 TL nominal değerdeki paylardan 8.117.500 TL nominal değerli 8.117.500 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine,
- Ortaklarından Akfen Holding A.Ş.'nin portföyünde bulunan beheri 1 TL nominal değerdeki paylardan halka arz sonrasında yeterli fazla talebin gelmesi durumunda ek satış kapsamında 8.117.625 TL nominal değerli 8.117.625 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine,

Şirketin ödenmiş sermayesinin kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 138.000.000 TL'den 184.000.000 TL'ye çıkarılmasına, nakit olarak arttırılan 46.000.000 TL'ye tekabül eden 46.000.000 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine, karar verilmiştir.

Akfen Holding 24.01.2011 tarih ve 2011/2 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile;

- Akfen GYO A.Ş.'de sahip olduğu beheri 1 TL nominal değerdeki paylardan 8.117.500 TL nominal değerli 8.117.500 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine,
- Akfen GYO A.Ş.'de sahip olduğu beheri 1 TL nominal değerdeki paylardan halka arz sonrasında yeterli fazla talebin gelmesi durumunda ek satış kapsamında 8.117.625 TL nominal değerli 8.117.625 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine, karar verilmiştir.

Grup, Türkiye otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere imzaladığı 100 milyon Avro değerindeki kredi tahsis sözleşmesinin faiz oranını Türkiye İş Bankası ve TSKB ile vardığı mutabakata göre 1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla Euribor + %4.75'den Euribor + %3.75 oranına düşürmüştür.

Şirket hisselerinin halka arz edilmesi ile ilgili olarak not 18'de belirtildiği üzere 25 Ağustos 2010 tarihinde SPK ve IMKB'ye başvuru yapılmış olup, söz konusu başvurular yukarıda konu edilen Akfen GYO 24 Ocak 2011 tarih ve 2011/3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde revize edilmiştir.

Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde 2012 yılında faaliyete geçmesi planlanan 140 odalı İzmir Ibis otel projesi için Accor S.A. iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. ile 25 yıllık bir kira sözleşmesi imzalamıştır. Tamaris A.Ş.'nin sözleşmeyi 10 yıl erken sona erdirme ve 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır.

Akfen İnşaat ile KKTC Tarım ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı arasında 30 Aralık 2010 tarihinde imzalanan sözleşme uyarınca; KKTC, Bafra ili, P/H XVI 1'de bulunan 23/2/1/1 + 23/4 nolu parselde yer alan 224,556 m2 büyüklüğündeki turizm imarlı arazi 49 yıllık süre ile Akfen İnşaat'ın kullanımına tahsis edilmiştir. Akfen İnşaat'ın 10 Şubat 2011 tarih ve 2011/03 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile yukarıda bahsi geçen sözleşmenin Akfen Ticaret'e devredilmesine karar verilmiş olup, 23 Şubat 2011 tarihli KKTC Bakanlar Kurulu kararı ile devir onaylanmıştır.

Şirket, SPK'nın 7 Şubat 2011 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-325.06-141 / 1457 numaralı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın B.14.0.TTG.0.10.00.01/351.01-59012-18162/832 numaralı izin yazıları ile esas sözleşme değişikliği yapmış olup, 16 Şubat 2011 tarihinde tescil edilen bu değişiklik kapsamında kayıtlı sermaye tavanını her biri 1-(bir) TL itibari değerinde 200.000.000 adet paya bölünmüş 200.000.000 TL'sından her biri 1-(bir) TL itibari değerinde 1.000.000.000 adet paya bölünmüş 1.000.000.000 TL'sına arttırmıştır.

QYLIK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

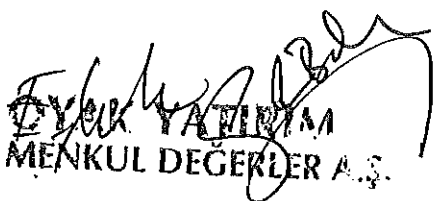


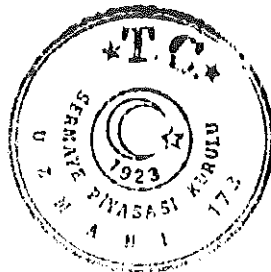
akfen
göyemirlikul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Kat: 8 Büyükdere Cad. No:20
Etiler Kat: 8 Beşiktaş 151
34398 Beşiktaş/İST. Tel:0212 319 87 46
Ticaret Sicil No:372277-319361
Zincirlikuyu Y.D:034 085 1780

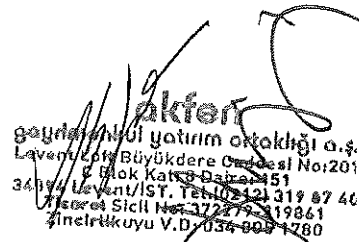
Esas sözleşmede yapılmış olan diğer bir değişiklik gereğince 16 Şubat 2011 tarih ve 2011/16 numaralı yönetim kurulu kararı ile kurulan Denetim Komitesi'ne Başkan olarak, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mustafa Dursun Akın, üyeliklere ise Yönetim Kurulu Üyelerimiz Sayın İrfan Erciyas ve Sayın Selim Akın seçilmiştir. Yine aynı Yönetim Kurulu kararı ile kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi'ne Başkan olarak Yönetim Kurulu Üyesi Sayın İbrahim Süha Güçsav, üyeliklere ise Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mustafa Keten ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Alımet Seyfi Usluoğlu seçilmiştir.

25 Şubat 2011 tarihli ve 2011/18 numaralı Yönetim Kurulu kararı gereği Şirket'in genel karlılık durumu dikkate alınarak 2011 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabilir karın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayanan bir kar dağıtım politikası belirlenmesine karar verilmiştir.

Grup, 4 Şubat 2011 tarihinde Moskova'nın merkezinde yerleşik bir arsada hak sahibi olan Dinamo-Petrovskiy Park XXI Vek-MS Limited Şirketinin %100 hissesine sahip olan Keramit Financial Company B.V.I ("Keramit B.V.I") şirketinin hisselerini satın almak üzere, Keramit B.V.I'nin sahibi olan Horus International B.V. şirketi ile hisse satış sözleşmesi imzalamıştır. Hisse satış sözleşmesi uyarınca devir, devre ilişkin düzenlenen şartların gerçekleşmesi ile yapılacaktır. 12 Nisan 2010 tarihinde ACCOR SA ile imzalanan sözleşmeye göre bu arsa üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan 475 odalı Ibis otel projesi için kira şartları şu şekilde belirlenmiştir: Yıllık kira tutarı, ilk tam işletme yılı için 5.000 Euro/oda, ikinci tam işletme yılı için 6.500 Euro/oda, üçüncü yıldan onbeşinci tam yıla kadar 8.000 Euro / oda tutarlarının altına düşmemek şartı ile düzeltilmiş yıllık otel karının %75'i şeklinde olacaktır. Sözleşme süresi otelin faaliyete başlama tarihinden itibaren 25 yıldır. Accor SA'nın bu sözleşmeyi 10 yıl erken sona erdirme ve 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır..


MENKUL DEĞERLER A.Ş.




göydağ menkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Caddesi Büyükdere Çarşısı No:201
E Blok Kat:3 Daire:451
34399 Levent/İST. Tel:0212 319 87 46
Ticaret Sicil No: 272279-319861
Şirketlik yu V.D. 034 009 4780

13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLERİ¹

13.1. Proforma finansal bilgiler:

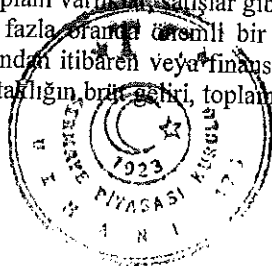
Proforma finansal bilgi verilmesini gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

13.2. Proforma finansal bilgilere ilişkin özel amaçlı bağımsız denetim raporu:

Bulunmamaktadır.

¹ **Proforma Finansal Bilgi:** Toplam varlıklar, satışlar gibi ortaklığın faaliyetleri ve finansal durumu için önemli göstergelerde %25 veya daha fazla oranında önemli bir değişikliğin söz konusu olması durumunda, bu değişikliğin finansal tablo dönemi başından itibaren veya finansal tablo döneminin son günü itibariyle olduğu varsayılarak söz konusu değişikliğin ortaklığın brüt geliri, toplam aktif ve kar/zararı üzerindeki etkisine ilişkin finansal bilgi.

Menkul Yatırım
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Menkul Yatırım
gözetim menkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft/Büyükdere Cad. No:201
E Blok Kat:8 Daire:101
34396 Levent/İST. T: (0212) 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319824
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1740

14. KAR PAYI DAĞITIM ESASLARI

Ortaklığın esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile son 3 yıl içerisinde kar dağıtımını konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 25.02.2011 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu Kararı ile "Şirketimizin genel karlılık durumu dikkate alınarak 2009 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabılır karın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi" esasına dayanan bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

Esas sözleşmenin kar payı dağıtımını ile ilgili esaslarını düzenleyen hükümleri aşağıdaki gibidir:

KARIN DAĞITIMI

MADDE 31: Şirket, kar dağıtımını konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlere indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.
İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

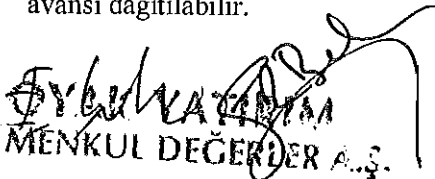
İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kişilere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

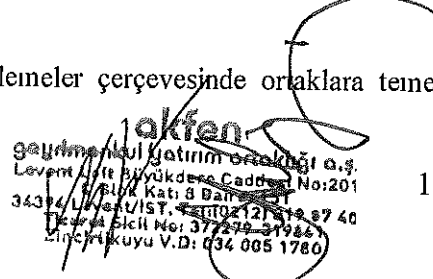
e) Kalan dağıtılabılır safi karın % 0.6'sı işbu Şirket Esas Sözleşmesinin 6. maddesinin (u) bendinde değinildiği şekilde belirlenen vakıflara öncelikle ödenir.

f) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü nakden ve/veya hisse senedi/pay biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve temettü dağıtımında imtiyazlı pay sahiplerine, katılma, kurucu ve adi intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez.

g) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabılır.


ÖYKÜ KAÇMAZ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

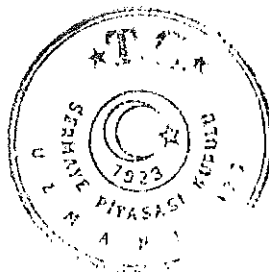



gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent / Beşiktaş / Büyükdere Caddesi No:201
34394 / Beşiktaş / Kat: 8 / Darıca / İstanbul
Tic. Sic. No: 271921 / Şirket Sic. No: 271921 / Mersis No: 34390100000000000000
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1780

Kurulca belirlenen formatlara göre hazırlanmış son 3 yıllık kar dağıtım tabloları aşağıda yer almaktadır.

(-TL)	2010	2009	2008
a) Dönem Karı / (Zararı)	-3.615.421	-8.312.262	-23.316.917
b) Geçmiş Yıllar Zararı	-31.629.179	-23.316.917	
c) Ödenecek Vergiler			
- Kurumlar Vergisi			
- Gelir Vergisi			
- Diğer Vergi Vb.			
d) Birinci Tertip Yasal Yedek Akçe			
e) Net Dağıtılabilir Dönem Karı			
f) Ortaklara Birinci Temettü			
g) Memur ve İşçilere Temettü			
h) Yönetim Kuruluna Temettü			
f) Ortaklara İkinci Temettü			
j) İkinci tertip yedek			
k) Statü Yedekleri			
D) Özel yedekler			
m) Olağanüstü Yedek			
n) Hisse Başına Kar / (Zarar)	-0,0262	-0,1152	-0,3232
	138.000.000	72.147.000	72.147.000

QY. K. KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



okfen
 gayrimenkul yatırım ortaklığı
 Levent/Levent Büyükdere Caddesi No:201
 C Blok Kat:5 Daire:15
 34398 Levent/İST. Teli:0212 319 87 40
 Ticaret Sicil No: 37277-31981
 Ziraatçılık V.D: 084 005 1780

15. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ²

Akfen GYO'nun bağımsız denetimden geçirilmiş kar tahmini bulunmamaktadır.

15.1. Ortaklığın kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Bulunmamaktadır

15.2. Ortaklığın kar tahminleri ve beklentilerine ilişkin varsayımlar:

Bulunmamaktadır

15.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin özel amaçlı bağımsız denetim raporu:

Bulunmamaktadır

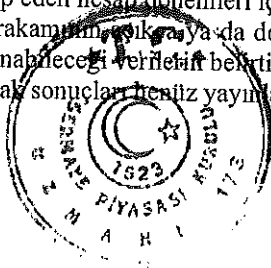
15.4. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin 15.1 no'lu bölümde verilmiş olan tahminlerden farklı olması durumunda farklılığın nedenleri hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır

² **Kar tahmini:** Cari ve/veya takip eden hesap dönemleri için muhtemel kar veya zarar seviyesine ilişkin bir rakamın veya asgari veya azami bir rakamın, cari ya da dolaylı olarak veya gelecekte elde edilebilecek kar veya uğranabilecek zararların hesaplanabileceği verilere ilişkin beklentileridir.

Kar beklentisi: Sona ermiş, ancak sonuçları henüz yayınlanmamış olan bir hesap dönemi için kar ya da zarar rakamının tahmin edilmesidir.

AKFEN MENKUL DEĞERLER A.Ş.



akfen
Akfen Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Üstü Büyükdere Cad. No:201
E Blok Kat:15
34394 Levent/İST. Tel:0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 272279-31861
Zincirlikuyu V.D: 032 000 1770

16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

16.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Kazançlarının Vergilendirilmesi

16.1.1. Kurumlar Vergisi Kanunda Yer Alan Düzenlemeler

Sermaye şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup; kazançları kurumlar vergisinin konusunu oluşturmaktadır. Diğer taraftan KVK'nun 5/1-4 maddesi ile bu ortaklıkların kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün kazanıldığı tarihten başlayıp, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü sürdürüldüğü sürece, geçerlidir. (KVK, Md. 5/1-d-4). Ancak bu istisna, ortaklıkların söz konusu kazançları üzerinden kesinti yoluyla vergi alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Şöyle ki; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılsın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde %15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir. (KVK Md. 15/3). Ancak, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiştir ve halen geçerlidir. (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulunun Kararı, Md. 1/9-ç)

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara kar payı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır. (Kurumlar Vergisi 1 No'lu Genel Tebliğ, Bölüm: 15.6.1)

16.1.2. Gelir Vergisi Kanunda Yer Alan Düzenlemeler

GVK'nun 94-6/a maddesi ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılsın dağıtılmasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı düzenlenmiş olup; ilgili BKK ile bu madde çerçevesindeki tevkifat oranı %0 olarak belirlenmiştir.

Ancak halen yürürlükte olan 5520 sayılı KVK'nın Geçici 1. Maddesinin (1) No'lu fıkrasında yer alan "Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz" hükmü nedeniyle, GVK'nun bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması söz konusu değildir.

16.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Payı Satın Alanların Vergilendirilmesi

16.2.1. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançlarının Vergilendirilmesi

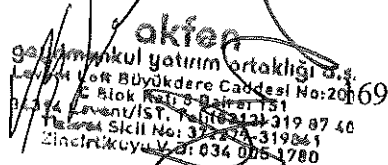
GVK'nun Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2015 tarihine kadar uygulamak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan hisse senedi alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için %0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a).

Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklanacağı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibariyle yapılmaktadır.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelini belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde iren fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.


ÖY. G. YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




ÖY. G. YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent/İST. Tel: 0212 319 07 40
Ticaret Sicil No: 332223-319001
Zincirlikuyu Y. B. 034 006 1700

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkiyatın gerçekleştirilmesine bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkiyat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören ve 1(bir) yılda fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkiyat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, İMKB'de işlem gören ve 1(bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nun mükerrer 80. Maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkiyata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkiif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkiif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkiyata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler mahsup edilebilecektir.

16.3. Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

16.3.1. Gerçek Kişiler

16.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

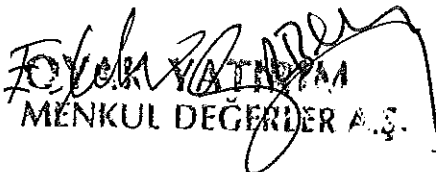
GVK'nın 94. Maddesinin 1. Fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkiyat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkiyat yapılacaktır. Halen bu oran %15'tir. Ancak, KVK'nun 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılmı veya dağıtılmasını kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkiyat yapılmayacaktır. (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği Bölüm 15.3.9).

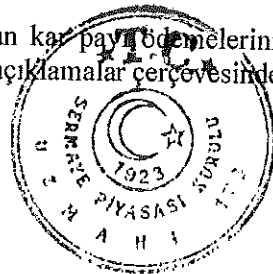
GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. Fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2010 yılı için bu had 22.000 TL'dir), bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

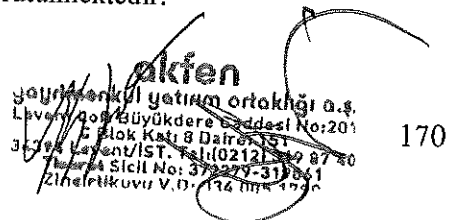
Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkiyata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

16.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkiyat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.


Zeynep Yılmaz
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




Zeynep Yılmaz
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
170

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye’de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir. (GVK, Md. 101/5).

16.3.2. Kurumlar

16.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye’deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan kar payı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3).

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdaki aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fonu ve ortaklıklarından alınan kar payları geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fonu ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fonu ve ortaklıklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtım yapan yatırım fonu ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannameye hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fonu veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

16.3.2.2. Diğer Dar Mükellef Kurumlar

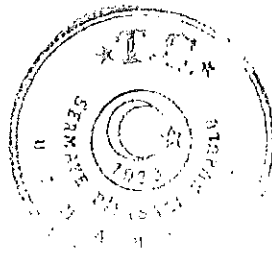
Hisse senetlerini Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilcisi olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

16.3.3. Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama

Vergi mevzuatı ıyırınca 01.01.2006 – 31.12.2015 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, hisse senedi kar payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

16.4. GYO’larda Damga Vergisi İstisnası

Damga Vergisi Kanununa ekli 2 sayılı tabloda yer alan IV - Ticari ve medeni işlemlerle ilgili kağıtlar ile ilgili istisnalar ile ilgili 21. istisna GYO’lar ile ilgili olup; söz konusu istisna şu şekildedir. “Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri.” Bu istisna gereği GYO’ların gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır.



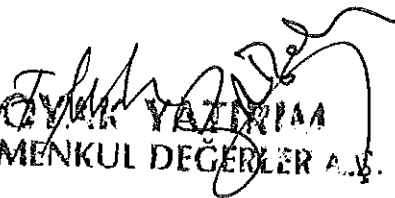
GYO KATILIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

aktfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent 101/Şişli Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat:8 Daire:151
34394/Levent/İST. Tsl:0212) 319 07 40
Vergi Sicil No:37277/19861
Zaferankuyu v.Dras.006-1980

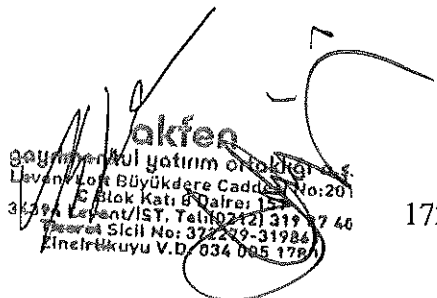
17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

İzahnamede bağımsız denetim kuruluşu (Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.), gayrimenkul değerlendirme şirketi (TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş) tarafından sağlanan bilgilere yer verilmiştir. İşbu izahnamede üçüncü şahıslardan sağlanan bilgiler aynen alınmıştır. Akfen GYO olarak bildiğimiz veya ilgili üçüncü şahısların yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiğimiz kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İzahnamede yer alan uzmanların ortaklıkta önemli bir meufaati yoktur.


AKFEN GYO
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




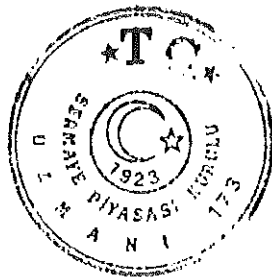

Akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat:8 Kat:8
34398 Levent/İST. Tel:0212 319 87 46
Ticaret Sicil No: 372219-31984
Etiler/Beşiktaş V.D/034 005 1781

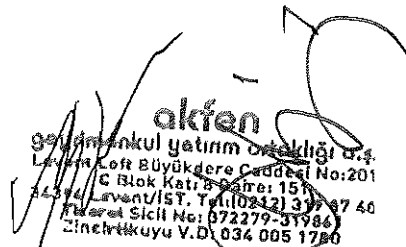
18. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Akfen GYO. Büyükdere cad. Levent Loft no:201 C blok kat 8 Levent /İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi ve 9. Bölümde belirtilen başvuru yerlerinde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile aracı kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)
- 2) Ortaklığın ve konsolidasyon kapsamındaki şirketlerin son 3 yıl ve son ara dönem itibariyle finansal tabloları

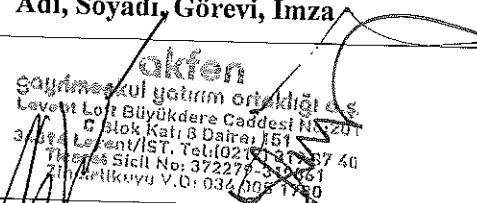
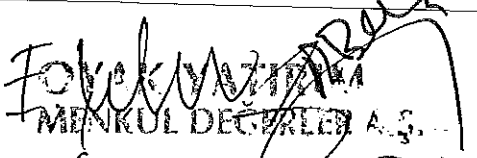

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

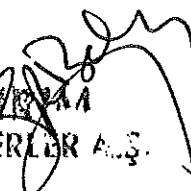


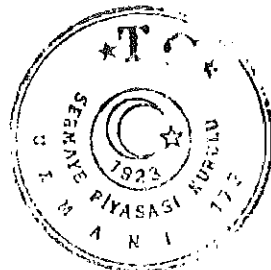

akfen
genel menkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
C Blok Kat:8 No:151
34394 Levent/İST. Tel:(0212) 319 87 40
Ticaret Sicil No: (272279-31986)
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

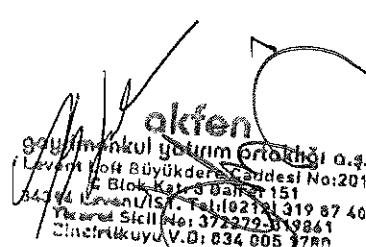
19. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahname ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamenin bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi Adı, Soyadı, Görevi, İmza	Sorumlu Olduğu Kısım:
 akfen Gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş. Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201 E Blok Kat: 8 Daire: 151 34394 Levent/İST. Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 372279-319861 Şirketlikuyu V.D: 034 005 1780	İZAHNAMENİN TAMAMI
Halka Arza Aracılık Eden Aracı Kuruluş'un Ticaret Unvanı ve Yetkilisi'nin Adı, Soyadı, Görevi, İmza	Sorumlu Olduğu Kısım:
 EMRAH GELEBİ MENKUL DEĞERLER A.Ş. Emrah Gelebi Buğra Belben Müdür Grup Müdürü	İZAHNAMENİN TAMAMI


EMRAH GELEBİ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




akfen
Gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
E Blok Kat: 8 Daire: 151
34394 Levent/İST. Tel:(0212) 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Şirketlikuyu V.D: 034 005 1780

20. EKLER

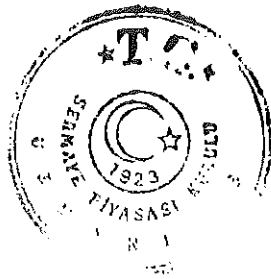
EK 1 – Esas Sözleşme

EK 2 – 2010, 2009, 2008 yılları mali tabloları ile bunlara ilişkin Bağımsız Denetim Raporu

EK 3 – Portföy Tablosu

EK 4 – Hukukçu Raporu

[Handwritten Signature]
MEXİKUL DEĞERLER A.Ş.



[Handwritten Signature]
akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Lavanlı Loft Büyükdere Cad. No:201
C Blok Katı 8 Bahçe 51
4394 Lavan/İST. Tel: 0212 319 87 40
Ticaret Sicil No: 372299-319861
Zihirlikuyu V.D: 034 005 1780