

CITY GUIDE

AKFEN GYO 2014 FAALİYET RAPORU



akfen

GYO

3 ÜLKE
14 ŞEHİR

KEŞFET!

Türkiye’de sadece şehir otelciliğine yatırım yapan ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığı olan Akfen GYO, önemli şehirlerde özel konaklama alternatifleri oluşturmaya devam ediyor. Uzman olduğu sektörde geleceğe rehberlik eden Akfen GYO’nun size her zaman olduğu gibi bu yıl da özel önerileri var.

İSTANBUL



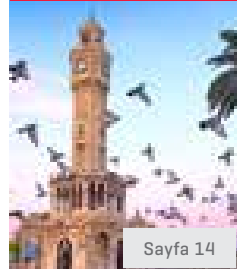
Sayfa 02

BURSA



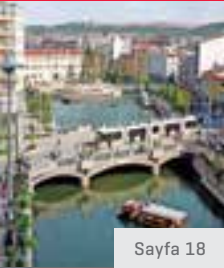
Sayfa 10

İZMİR



Sayfa 14

ESKİŞEHİR



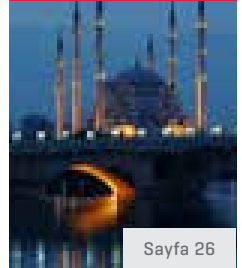
Sayfa 18

ANKARA

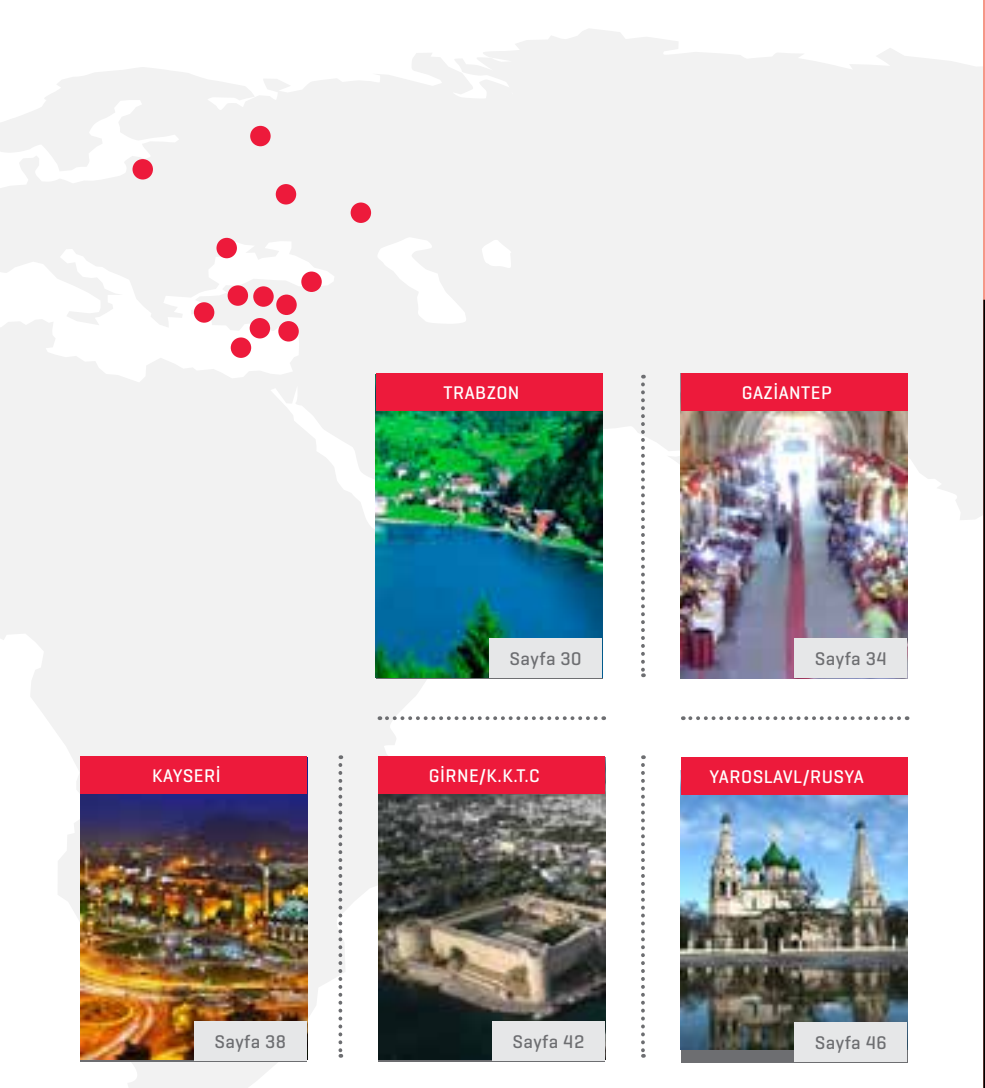


Sayfa 22

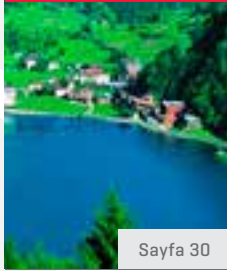
ADANA



Sayfa 26



TRABZON



Sayfa 30

GAZİANTEP



Sayfa 34

KAYSERİ



Sayfa 38

GİRNE/K.K.T.C



Sayfa 42

YAROSLAVL/RUSYA



Sayfa 46

SAMARA/RUSYA



Sayfa 50

KALININGRAD/RUSYA



Sayfa 54

MOSKOVA/RUSYA



Sayfa 58

ŞEHİRLERİN SULTANI İSTANBUL



Üç dünya
imparatorluğuna
başkentlik yapmış olan
İstanbul, geçmişle
bugün arasında çok
kuvvetli ve ihtişamlı
bir köprüdür. UNESCO
tarafından insanlığın
ortak mirası olarak
tescillenen ve Dünya
Mirası Listesi'ne dahil
edilen İstanbul ayrıca
2010 Avrupa Kültür
Başkentleri'nden biridir.



Başkentliğini yaptığı üç büyük
imparatorluğun tarihsel izlerini
taşıyan sarayları, zamana meydan
okuyan camileri ve antik kiliseleri, bir
hazineyi andıran müzeleriyle İstanbul
ziyaretçilerini adeta büyülemektedir.
Şehir doğal güzelliği ve zengin
tarihi mirası, ulaşım ve konaklama
olanaklarıyla Türkiye'nin en önemli
turizm merkezidir. Boğazın kıyısında,
bir koluyla Asya'ya diğeriyle Avrupa'ya
uzanan İstanbul dünyanın önemli
merkezlerinden biridir.

KENT İÇİ ULAŞIM



İstanbul'da kent içi ulaşım büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; deniz otobüslerini işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da otayollar Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile birbirlerine bağlanır. Tüm toplu taşıma araçlarında kullanılabilen İstanbulkart ulaşımında bütünlüğü sağlamaktadır.



Kapalı Çarşı

NE ALINIR?



İstanbul'da çok sayıda tarihi çarşı vardır. Kapalı Çarşı [1461], Mahmutpaşa Çarşısı [1462] ve Mısır Çarşısı bunlardan en önemlileridir. İlk modern alışveriş merkezi ise Bakırköy ilçesinde bulunan Galleria'dır. 20. yy'ın son yıllarında daha ziyade "alışveriş merkezi" adı verilen modern çarşıların sayısı artmıştır. Bunların en önemlileri, Akmerkez 1993, Capitol Alışveriş Merkezi 1994, Profilo Alışveriş Merkezi 1998, Cevahir Alışveriş Merkezi 2002, Avrupa'nın ve Dünya'nın en iyi alışveriş merkezi ödülünü kazanan Metrocity [2003], Kanyon Alışveriş Merkezi [2006], İstinye Park [2008], Meydan Alışveriş Merkezi [2009]. Akasya [2013], Palladium [2008], Zorlu Center [2013].



Balık ziyafeti sizi bekliyor

NE YENİR?



İstanbul, geleneksel Türk lokantaları ile birlikte, Avrupa ve Uzak Doğu'lu birçok restoran ve diğer mutfakları bünyesinde barındırmaktadır. Kentin en önemli eğlence merkezleri Beyoğlu ilçesindeki İstiklal Caddesi'nde toplanmıştır. Diğer tarihi restoranlar ve kahvehaneler Tünel Pasajı çevresindeki alanlarda ve Asmalımescit Sokağı yakınlarında ve yine Çiçek Pasajı'nın arka tarafına düşen Nevizade Sokağı'nda yoğunlukla bulunur. İstanbul'da tarihi balık lokantaları da oldukça ünlüdür. En popüler balık lokantaları genellikle Boğaz'da ve şehrin güneyindeki Marmara Denizi kıyılarındadır. Ayrıca Marmara Denizi'ndeki en büyük Prens Adaları [Büyükkada, Heybeliada, Burgazada ve Kınalıada] ve İstanbul Boğazı'nın kuzey girişinde bulunan Anadolu Kavağı'nda tarihi balık restoranlarıyla ünlüdür.

TAVSİYELER



- : Boğaz'da ve adalarda vapur gezisi yapmadan,
- : Galata Kulesinden ve Pierre Loti'de İstanbul manzarası seyretneden,
- : Boğaz'da, Kumkapı'da, Çiçek Pasajı'nda balık, Kanlıca'da yoğurt, Beyoğlu'nda profiterol yemeden dönmeyin.



GÖRÜN

- İSTANBUL ARKEOLOJİ MÜZESİ
- SÜLEYMANİYE CAMİİ
- SULTANAHMET CAMİİ
- AYASOFYA
- TOPKAPI SARAYI
- DİVAN YOLU
- RUMELİ HİSARI
- İSTANBUL BOĞAZI
- GALATA KULESİ
- PİYER LOTİ
- DOLMABAĞÇE SARAYI
- İSTİKLAL CADDESİ
- KAPALIÇARŞI
- MISIR ÇARŞISI
- YEREBATAN SARNICI
- GÜLHANE PARKI
- ÇEMBERLİTAŞ SÜTUNU
- AYA İRİNİ
- KIZ KULESİ
- PRENS ADALARI

ARKEOLOJİ MÜZESİ



SULTANAHMET CAMİİ



TOPKAPI SARAYI



KAPALI ÇARŞI







NEREDE KALINIR?

NOVOTEL VE IBIS OTEL İSTANBUL

HAVALİMANINA 10 KM

Novotel İstanbul ve Ibis Otel İstanbul arazisi, Maliye Hazinesi'nden 04.12.2003 tarihli üst hakkı sözleşmesi ile 49 yıllık tahsis alınmıştır.

Havalimanına 10 km, Taksim'e 11 km mesafede İstanbul'un tarihî bölgelerine ve iş merkezlerine olan yakınlığıyla ticari ve turistik amaçlı seyahatler için uygun bir konaklama noktasıdır. Veliefendi Hipodromu ve Abdi İpekçi Spor Salonu'na 0,5 km, Olimpiyat Stadı'na 6 km, Sultanahmet ve Beyazıt bölgelerine 10 km, CNR ve serbest bölgeye 10 km, TÜYAP Fuar Merkezi'ne 27 km uzaklıkta olması, otel ziyaretçilerinin dilediği aktivitelere kolayca ulaşabilmesini sağlamaktadır.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **11.720 m²**

İNŞAAT ALANI **26.372 m²**

NOVOTEL ODA SAYISI **208 oda**

IBIS OTEL ODA SAYISI **228 oda**

AÇILIŞ TARİHİ **Mart 2007**

İŞLETMECİ **Tamaris Turizm
(Accor)**



NEREDE KALINIR?

IBIS OTEL İSTANBUL ESENKYURT

TÜYAP'A ÇOK YAKIN

Ibis Otel İstanbul Esenyurt arazisi Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. Uydukent projeleri ile İstanbul'un hızla gelişen bölgelerinden biri olan Esenyurt, Büyükçekmece'de yer alan Ibis Otel İstanbul Esenyurt, 25 Ocak 2013 tarihinde faaliyete açılmıştır. Otel, E-5 karayoluna cepheli ve TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi'ne yakın bir konumdadır.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **1.755,37 m²**

İNŞAAT ALANI **7.331 m²**

ODA SAYISI **156 oda**

AÇILIŞ TARİHİ **Ocak 2013**

İŞLETMECİ **Tamaris Turizm
(Accor)**



NEREDE KALINIR?

NOVOTEL KARAKÖY

TAM MERKEZDE

Novotel Karaköy arazisi Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıl tahsis almıştır. Karaköy Rıhtım Caddesi üzerinde eski Kozluca Han'ın arazisi üzerine inşa edilmektedir. Dünyanın ilk beş yıldızlı Novotel özelliği taşıyacak olan otelin 2015 yılı sonuna doğru açılması planlanmaktadır.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **3.074,58 m²**

İNŞAAT ALANI **21.440 m²**

ODA SAYISI **200 oda**

İŞLETMECİ **Tamaris Turizm
(Accor)**



NEREDE KALINIR?

IBIS OTEL TUZLA

ANADOLU YAKASININ YÜKSELEN YILDIZI

Ibis Otel Tuzla'nın arazisi Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. İstanbul'un Anadolu yakasında, Tuzla'da konumlanan Ibis Otel Tuzla'nın inşaat ruhsatı 02.03.2015 tarihinde alınmış olup, otelin 2016'da işletmeye açılması planlanmaktadır.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **4.260 m²**

İNŞAAT ALANI **9.480 m²**

ODA SAYISI **200 oda**

İŞLETMECİ **Tamaris Turizm
(Accor)**

BİR OSMANLI BAŞKENTİ BURSA



Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. Bursa'nın otomotiv sanayinin merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır.



Ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihî eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara Bölgesi'nin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindendir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir.

KENT İÇİ ULAŞIM



Bursa'da kent içi ulaşım BURULAŞ tarafından gerçekleştirilmektedir. Şehrin her tarafına BURULAŞ otobüsleriyle ulaşılabilir. Ayrıca toplam 40 km'lik raylı sistem mevcuttur. Bursa Cumhuriyet Caddesinde Zafer Meydanı ile Çınarönü arasında nostaljik tramvaylar hizmet vermektedir. Türkiye'nin en uzun teleferiği de Bursa Uludağ'da bulunmaktadır.



Meşhur kestane şekeri

NE ALINIR?



Bursa'nın ipekli dokumaları dünyaca ün salmıştır. Yine Bursa havluları mutlaka alınmalıdır. Bursa Marmara Bölgesi'nin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Dolayısıyla birçok alışveriş merkezine sahiptir. Ayrıca Bursa'da bulunan kapalı çarşıda 130 adet dükkan bulunmaktadır, bu dükkanların geneli Kuyumcu ve Döviz üzerine satış yapmaktadır.



Bursa'da iskender bir başka

NE YENİR?



Bursa'ya gidildiği zaman mutlaka Iskender Kebabı yenmelidir. Ayrıca İnegöl Köftesi ve Kemalpaşa Tatlısı şehrin ünlü tatlarındandır. Bunun dışında Bursa'yla özdeşleşmiş kestane şekeri, Trilye zeytini, adını Kayhan semtinden alan Kayhan Köftesi denenmelidir.



Uludağ'da kayak keyfi

TAVSİYELER



- Uludağ'da kayak yapmadan,
- Külliyesi ziyaret etmeden,
- Kaplıcalara uğramadan,
- Iskender kebabı, kemalpaşa tatlısı ve kestane şekeri yemeden dönmeyin



GÖRÜN

- ULUDAĞ
- GÖLYAZI
- MUDANYA
- İZNİK
- CUMALIKIZIK
- ULUABAT GÖLÜ
- SOMUNCU BABA TÜRBEİ
- ULU CAMİ
- EMİR SULTAN CAMİİ
- YEŞİL TÜRBE
- TARİHİ ÇINAR
- AĞLAYAN ÇINAR
- BURSA KALESİ
- OYLAT
- KERAMET SU KAPLICASI
- SUUÇTU ŞEHALESİ

AYNALI GÖL



YEŞİL TÜRBE



KAPALI ÇARŞI





NEREDE KALINIR?

IBIS OTEL BURSA

TİCARİ MERKEZLERE YAKIN KONUM

Türkiye'nin en önemli sanayi ve ticaret bölgelerinden biri olan Bursa'da, ticaret merkezlerine yakın konumuyla avantaj sağlayan Ibis Otel Bursa arazisi, 09.05.2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi'nden kiralanmıştır. Bu arazi üzerinde, 07.08.2008 tarihinde, Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **7.961,79 m²**

İNŞAAT ALANI **7.523 m²**

ODA SAYISI **200 oda**

AÇILIŞ TARİHİ **Kasım 2010**

İŞLETMECİ **Tamaris Turizm
(Accor)**

EGENİN İNCİSİ İZMİR



Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile önemli bir yer tutan Türkiye'nin en kalabalık üçüncü kentidir.



İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü şehridir. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" [İyonya'nın İncisi] deniyordu.

KENT İÇİ ULAŞIM



İzmir'de Kent içi toplu ulaşım Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Tüm toplu taşıma araçlarında bilet yerine geçen Kentkart adlı elektronik bir kart İzmir ulaşımının bütünlüğünü sağladığı gibi ulaşımı hızlandırmaktadır. Ayrıca Aliağa-Menderes arasında kuzey-güney yönünde Banliyö hattı konuşlanmıştır.



Kemeraltı Çarşısı

NE ALINIR?



İzmir'de Kemeraltı başlıca alışveriş merkezidir. Kemeraltı mağazaları Anafartalar Caddesi'nin her iki yanı boyunca uzanır. Göz kamaştırıcı antikalar, heyecan verici mücevherler, değişik elbiseler, kuru üzüm, incir ve daha fazlası pazarda bulunabilir. Karşıyaka çarşısında ve sahilinde yer alan, Alsancak ve Kordon boyunca sıralanan mağazalar oldukça modern ve caziptir. Aynı şekilde mükemmel butikler ve büyük mağazalar Çankaya'da da yoğun bir şekilde bulunmaktadır. Kızlarağası Hanı turistler için önemli alışveriş mekânlarından biridir. El yapması çömlekler ve Han'a özel halılar yerel sanatın hediye olarak ya da zevk için satın alınabilecek önemli örneklerdir. Bostanlı Pazarı da hem geleneksel hem de modaya uygun

kıyafet alışverişinde kadınlar için cazip yerlerden biridir. İzmir'de birçok AVM bulunmaktadır. Bunların en önemlileri; Agora AVM, Ege Park Moda AVM, Forum Bornova AVM, Konak Pier AVM, Özdiş Alışveriş Merkezi, Park Bornova Outlet Center, Palmiye AVM, Novada Outlet Balçova'dır.



Kumru'nun tadına bakın

NE YENİR?



İzmir Ege mutfağının baş şehridir. Türkiye'nin zeytinlerinin yetiştiği Ege Bölgesi, zeytinyağlı yemekleri ve mezeleri ile ünlüdür. Ancak İzmir'in mutfak kültüründen bahsederken rafine bir mutfak kültüründen söz edemeyiz. Çünkü İzmir mutfağında Osmanlı yemek geleneklerinin yanı sıra, Musevi, Ermeni ve Rum lezzetleri de görülür. Öte yandan İzmir mutfağında İtalyan ve Fransız etkileri de hissedilir. Ege'nin lezzetli balıklarının yanı sıra, İzmir mutfağının en önemli özelliği otlar ve zeytinyağlı yemeklerdir. Deniz börülcesi, ıspanak, cibez otu, arapsaçı, ısırganotu gibi çeşitli otlarla yapılan salataları meşhurdur. Bunun yanında Tire köftesi ve boyozu ünlüdür.

TAVSİYELER



- İzmir Kordon'da gezmeden
- Boyoz, kumru, tire köftesi ve lokma yemeden,
- Asansör'den İzmir manzarasını izlemekten
- Kemeraltı'nda alışveriş yapıp, Kızlarağası Hanı'nda fincan kahvesi içmeden dönmeyin.



GÖRÜN

- KONAK MEYDANI
- ASANSÖR
- ALSANCAK
- KADİFEKALE
- ALTINYOL
- SAAT KULESİ
- KEMERALTI
- KIZLARAĞASI HANI
- KÜLTÜRPARK
- BAYRAKLI-TEPEKULE
- HÜKÜMET KONAĞI
- KORDON
- AGORA KALINTILARI
- BERGAMA
- ÇEŞME
- KARŞIYAKA
- EFES
- FOÇA

EFES



ALSANCAK



SAAT KULESİ



KEMERALTI





NEREDE KALINIR?

IBIS OTEL İZMİR ALSANCAK

İZMİR'İN MERKEZİNDE

Arsa, 25.08.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına kiralanmıştır.

Ibis Otel İzmir Alsancak, konumu ve güçlü potansiyeliyle Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlayan şehirlerden biri olan İzmir'de, merkezi konumuyla rahat ve modern bir konaklama imkânı sunmaktadır. Konak ilçesi Alsancak Mahallesi'nde yer alan otel, Alsancak Garı ve Alsancak Limanı'na yakınlığıyla da dikkat çekmektedir.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **629 m²**

İNŞAAT ALANI **5.555 m²**

ODA SAYISI **140 oda**

AÇILIŞ TARİHİ **Haziran 2013**

İŞLETMECİ **Tamaris Turizm
(Accor)**

EĞİTİM VE BİLİM KENTİ ESKİŞEHİR

● ESKİŞEHİR



Eskişehir il alanı Sakarya ırmağı ile Porsuk ve Sarısu Çayları havzalarını kaplamaktadır. Ovaların il toplam alanı içindeki payı %26 dolayındadır.

Eskişehir, son yıllarda Türkiye'nin örnek kentlerinden biri olarak adından söz ettiriyor. Eskişehirlilerin balık tuttuğu, kıyılarında eğlendiği ve yüzmeyi öğrendiği Porsuk Çayı, üzerine 24 yeni taşıt ve yaya köprüsü inşa edilmiştir. İşlenebilir lületaşı, Türkiye'de yalnız Eskişehir'de çıkarıldığı için Eskişehir taşı olarak bilinir. Türkiye'de Eskişehir ve Sivrihisar dolaylarında yetişen bir çoban köpeği olan akbaş da şehre ait önemli değerlerdendir. Sanat kurumları ve tesisleri ile kültür ve sanatta gelişmiş



bir şehirdir. Anadolu Üniversitesi ve büyükşehir belediyesi bünyesinde iki adet senfoni orkestrası bulunmaktadır. Eskişehir'de Anadolu Üniversitesi ve Osmangazi Üniversitesi olmak üzere iki devlet üniversitesi vardır. Ayrıca her yıl düzenlenen Uluslararası Eskişehir Festivali ile şehirde müzik, tiyatro, resim ve sinema dallarında sergiler ve gösteriler yapılmaktadır. Eskişehir, 2013 yılında Türk Dünyası Kültür Başkenti ve UNESCO Somut Olmayan Kültürel Miras Başkentliği unvanlarını almıştır. Eskişehir günümüze kadar değişik uygarlıklar altında varlığını sürdürmüştür. Üzerinde kurulan medeniyetlerden bazıları Frigya, Bizans, Anadolu Selçukluları ve Osmanlı İmparatorluğu'dur.

KENT İÇİ ULAŞIM



Kent içi toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs ile tramvayda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Tüm toplu taşıma araçlarında bilet yerine geçen "Eskart" adlı elektronik bir kart Eskişehir ulaşımının bütünlüğünü sağladığı gibi ulaşımı hızlandırmaktadır. Belediye otobüsleri vasıtasıyla şehrin hemen her yerine ulaşım sağlanabilir. Belediye otobüslerinden aynı biletle 60 dakika içinde aynı yöne giden tramvaya ücretsiz aktarma da mümkündür. Bu sayede toplu taşıma araçları ile tek biletle şehrin her yerine ulaşım mümkündür. Eskişehir Tramvay Hattı iki hattan oluşan ve şehrin iki üniversitesini birbirine bağlayan toplam 26 duraktan oluşan ulaşım ağıdır.



Kentin sembolü lüle taşı

NE ALINIR?



Eskişehir alışveriş dünyası, yerel el sanatı ürünleri ve modern alışveriş merkezleriyle ön plana çıkmaktadır. Kentin sembolü olan lüle taşından yapılan yerel ürünler, kentten ayrılmadan önce yanınıza almanız gereken eşyalardandır. Ayrıca şehir merkezinde bulunan alışveriş merkezlerinden yerel ve uluslararası markaların ürünlerini de satın alabilirsiniz.



Çiğböreği lezzeti bir başka

NE YENİR?



Eskişehir'de Kafkas, Kırım ve Balkan göçmenleri beslenme düzeninin oluşmasına katkılarda bulunmuştur. Bir bakıma, çeşitli beslenme alışkanlıkları bir diğerini etkilemiştir. Eskişehir'e gittiğinizde Sütlu Ovaç Çorbası, Toyga Çorbası, Göçeli Tarhana, Islat Tarhana ya da Dügü Köftesi Çorbası içebilirsiniz; Haşhaşlı Dolama, Haşhaşlı Bükme, Kelem Dolması, Harşıl, Katlama Böreği, Mercimekli Mantı, Kuzu Sorpa, Üyken Börek, Kaşık Börek, Çiğböreği, Köbete, Sarıburma, Çantık ya da Kavrma Börek yiyebilirsiniz. Ayrıca met helvası ve nuga helvası şehrin kendine özgü damak tatlarıdır.

TAVSİYELER



- Yazılıkaya'yı (Midas Anıtı) gezmeden,
- Sakarılıca Termal Turizm merkezini ziyaret etmeden,
- Şehrin en ünlü yemeği olan çiğböreğinin tadına bakmadan,
- Eskişehir-Odunpazarı evlerini görmeden, burada hazırlanan yöresel yemekleri yemeden dönmeyin.



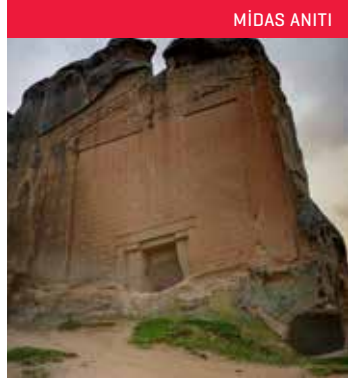
GÖRÜN

- KURŞUNLU CAMİ
- ŞEYH EDEBALİ TÜRBESİ
- YUNUS EMRE KÜLLİYESİ VE TÜRBESİ
- NASRETTİN HOCA'NIN EVİ
- DOĞANLI KALE
- GERDEK KAYA ANITI
- KÜMBET ASAR KALESİ
- HAMAMKARAHİSAR KAPLICALARI
- BALIK DAMI

ODUN PAZARI



MİDAS ANITI



SAZOVA PARKI





NEREDE KALINIR?

IBIS OTEL ESKİŞEHİR

ŞEHİRİN TAM KALBİNDE

Ibis Otel Eskişehir'in binası, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralananmış ve silo binası Ibis Otel'e çevrilmiştir. Eskişehir'in tüm önemli alışveriş, iş ve eğlence merkezlerine yürüyüş mesafesinde olan otel, şehrin en önemli odak noktalarından biri olan Anadolu Üniversitesi'nin yerleşkesine de oldukça yakın bir konumda yer almaktadır. Ayrıca tren istasyonuna yakınlığı, otele ulaşım seçeneklerini zenginleştirmektedir.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **6.806 m²**

İNŞAAT ALANI **5.868 m²**

ODA SAYISI **108 oda**

AÇILIŞ TARİHİ **Nisan 2007**

İŞLETMECİ **Tamaris Turizm
(Accor)**

“TÜRKİYE’NİN KALBI” ANKARA



Ülkenin tam merkezi olarak görülen Ankara stratejik önemi nedeniyle başkent olmuştur ve merkezde olması nedeniyle “Türkiye’nin Kalbi” olarak anılmaktadır.



Ülkemizin başkenti Ankara, Türkiye’nin en kalabalık ikinci şehri, dünyanınsa en kalabalık otuz sekizinci kentidir. Anadolu’nun merkezinde yer alan Ankara, önemli bir ticaret ve endüstri merkezidir. Ülkemizin yönetim merkezi olan Ankara; T.B.M.M, bakanlıklar, siyasi parti merkezleri ve çok sayıda büyükelçiliğe ev sahipliği yapmaktadır. Efsanelere göre Ankara’yı büyük Frigya Kralı Midas kurmuştur. Frigyalılar buraya gemi çapası anlamına gelen “Ankyra” adını vermişlerdir. Kurtuluş Savaşı’mızın idare edildiği bir merkez olarak, adı milli mücadelemizin sembolü haline gelen Ankara, 13 Ekim 1923’te başkent olmuştur. Ülkenin tam merkezi olarak görülen şehir stratejik önemi nedeniyle başkent olmuştur ve merkezde olması nedeniyle “Türkiye’nin Kalbi” olarak anılmaktadır.

KENT İÇİ ULAŞIM



Ankara'da kent içi ulaşımında en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşır. Metro ağında Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. Ankaray Metroya göre daha hafif bir raylı sistemdir. Başkent ve çoğu ilçe merkezinde günlük ulaşımında belediye tarafından işletilen otobüsler çalışır. AnkaraKart Ankara'da toplu ulaşımında kullanabileceğiniz şehiriçi ulaşım kartıdır. Ayrıca belediyenin özel sektöre ücret karşılığı verdiği özel halk otobüs hatları da vardır. Dolmuşlar bir diğer toplu taşımacılık alternatifidir.



Tunalı Hilmi Caddesi

NE ALINIR?



Ankara'da alışveriş yapılabilecek çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Dünyaca ünlü markalara ait mağazaların yer aldığı bu alışveriş merkezleri ülkemizin de önemli markalarının satış noktalarına ev sahipliği yapmaktadır. Ankamall, Arcadium, Optimum, Bilkent Center, Mesa Plaza, Karum, Armada, Atakule, Cepa, Panora, 365, Antares, A City, Ankuva, Contour, Galeria, Forum kentteki başlıca alışveriş merkezleridir. Çankaya'da bulunan Atakule 125 metre yüksekliğiyle şehrin sembollerinden biri haline gelmiştir. Şehrin en hareketli yerlerinden olan Tunalı Hilmi Caddesi'nde de çok sayıda mağaza yer alır. Ulus yakınlarındaki Çıkırıkcılar Yokuşu'nda

ise daha yerel ürünler satılmaktadır. Özellikle el yapımı ürünler ve kente özgü eşyalar bulmak için en ideal yerdir.



Özel bir lezzet: Ankara dolması

NE YENİR?



Ankara'da çağdaş mutfaklar yaygınlaşmakla birlikte, eski Ankara mutfağına has birçok yemek ve tatlı hâlâ yaşatılmaktadır. 2008'de yapılan bir araştırmaya göre, 93 çeşit yöresel yemek, tatlı ve içecekleri ile Ankara ili, Gaziantep ve Elâzığ'dan sonra üçüncü en zengin mutfağına sahiptir. Bunların arasında, dutmaç ve miyane gibi çorbalar; Ankara tavası, alabörtme, calla, ilişik, sızgıç, siyel, siyer, bici, pıtpıt öllüğün körü gibi yemek ve hamur işleri; karga beyni, köyter, omaç, perçem, tıtil helvası, zerdali boranasi ve Beypazarı yöresine ait 80 katlı baklava gibi tatlılar ile bazlamacın, gözleme, çerpit, kartalaç, kömbé, kete, saçkıran, şerit ve yarımca gibi ekmekler sayılabilir.

TAVSİYELER



- : Anıtkabir'i ziyaret edip Aslanlı Yol'da yürümeden
- : Ankara Anadolu Medeniyetleri Müzesi'ni görmeden
- : Beypazarı evlerini ve Kaleiçi evlerini görmeden dönmeyin



GÖRÜN

- ANITKABİR
- ANADOLU MEDENİYETLERİ MÜZESİ
- ETNOGRAFYA MÜZESİ
- KUĞULU PARK
- ATAKULE
- ANKARA KALESİ
- TUNALI HİLMİ CADDESİ
- KIZILAY MEYDANI
- KOCATEPE CAMİSİ
- ESKİ MECLİS BİNASI
- ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ
- ATATÜRK EVİ VE MÜZESİ
- AGUSTUS TAPINAĞI
- GORDİON
- BEYPAZARI

ANITKABİR



ANKARA KALESİ



ATAKULE





NEREDE KALINIR?

IBIS OTEL ANKARA AIRPORT

HAVALİMANINA 2 KM

Ibis Otel Ankara Airport arazisi 21.07.2011 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır.

Esenboğa Havalimanı'na yalnızca 2 km mesafede bulunan Ibis Otel Ankara Airport, Ankara kent merkezine ise 28 km uzaklıktadır.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **7.134 m²**

İNŞAAT ALANI **9.506 m²**

ODA SAYISI **147 oda**

AÇILIŞ TARİHİ **Eylül 2014**

İŞLETMECİ **Tamaris Turizm
(Accor)**



Ülkenin önde gelen ticaret ve kültür merkezlerinden biri olan Adana, Orta Doğu ile Türkiye arasındaki önemli ulaşım noktalarından biridir.



Toros Dağları’nın güneyinde, Çukurova’da yer alan Adana, Türkiye’nin en büyük beşinci şehridir. Seyhan Nehri üzerinde yer alan şehir merkezi Akdeniz’den 30 km. içeridedir. Ülkenin önde gelen ticaret ve kültür merkezlerinden biri olan Adana, Orta Doğu ile Türkiye arasındaki önemli ulaşım noktalarından biridir. Orta Doğu ile olan ulaşım Toroslar’da yer alan Gülek Boğazı’ndan sağlanmaktadır. Adana’nın doğusunda Osmaniye ve Hatay, kuzeydoğusunda Kahraman Maraş, kuzeyinde Kayseri, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin yer alır. Adana’nın Akdeniz’e yaklaşık 160 km. kıyısı bulunur. Yüz ölçümünün yarısı dağlık alandır. Diğer yarısını ise yaylalar ve ovalar oluşturur. Bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir.

KENT İÇİ ULAŞIM



Şehir ulaşımında, Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri ve özel halk otobüsleri ve dolmuşlar kullanılmaktadır. Ayrıca 14 km güzergahı ve bunun üzerinde 13 istasyonu bulunan Adana metrosu, 2010 yılında hizmete açılmıştır. 2007'den bu yana Adana Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri, özel halk otobüsleri ve Hafif Raylı Sistemi/Metroda Kentkart akıllı bilet kartları kullanılmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi, 229 otobüsten oluşan bir filoyla şehir içinde hizmet vermektedir.



Dokuma eserlere göz atın

NE ALINIR?



Dokumacılık Adana'nın en yaygın el sanatlarıdır. Zevkli motiflerle dokunmuş kente özgü halı, kilim ve keçelerden satın alınabilir. Eğer genel alışveriş yapmak istenirse kent merkezinde bulunan alışveriş merkezleri uygun mekanlardır.



Etin leziz hali: Adana kebab

NE YENİR?



Dünyanın en önemli mutfaklarından biri olarak kabul gören ve geleneksel Türk ve Akdeniz mutfağının birçok özelliğini içerisinde barındıran Adana mutfak kültüründe; acı, ekşi, narenciye, deniz ürünleri, zeytinyağı ve yeşillikler sıkça kullanılmaktadır. Adana mutfağında et oldukça önemli bir malzemedir ve mutfak ürünlerinin çoğunda et kullanılmaktadır. Adana mutfağının en ünlü yemeği tabi ki lezzetiyle bağımlılık yapan, dünyaca meşhur Adana Kebab'tır. Kebab, genellikle bol salata çeşidinin yanı sıra yanında şalgam ile tüketilir. Son yıllarda Adana Kebabı Adana Ticaret Odası tarafından tescillenmiş ve restoranlarda Adana Kebabı olarak kebab satılmasına çeşitli hijyen ve lezzet standartları getirilmiştir.

TAVSİYELER



- Kent merkezindeki Bölge Arkeoloji ve Etnografya müzesi ve Atatürk müzesini gezmeden
- Adana kebabı yemeden, şalgam suyu içmeden
- Eski çarşıları gezmeden, Karatepe kilimlerinden almadan dönmeyin.



GÖRÜN

- ADANA ARKEOLOJİ MÜZESİ
- ETNOGRAFYA MÜZESİ
- ATATÜRK MÜZESİ
- MİSİS MOZAIK MÜZESİ
- ANAVARZA ÖREN YERİ
- MİSİS ÖREN YERİ
- MAGARSOS ÖREN YERİ
- AYAS ÖREN YERİ
- AKÖREN
- CEYHAN-SİRKELİ MUVATTALI KABARTMASI
- YILAN KALE
- DUMLU KALESİ
- RAMAZANOĞLU MEDRESESİ
- TEPEBAĞ EVLERİ
- RAMAZANOĞLU KONAĞI
- ÇARŞI HAMAMI
- BÜYÜK SAAT KULESİ
- ULU CAMİİ VE KÜLLİYESİ

YILAN KALE



ATATÜRK MÜZESİ



MERKEZ CAMİ





NEREDE KALINIR?

IBIS OTEL ADANA

KENTİN MERKEZİNDE

Ibis Otel Adana arazisi 03.08.2010 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır.

Ibis Otel Adana, Anadolu'nun önemli ticaret ve tarım merkezleri arasında yer alan Adana'da, şehir merkezinde bulunmaktadır.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **2.213 m²**

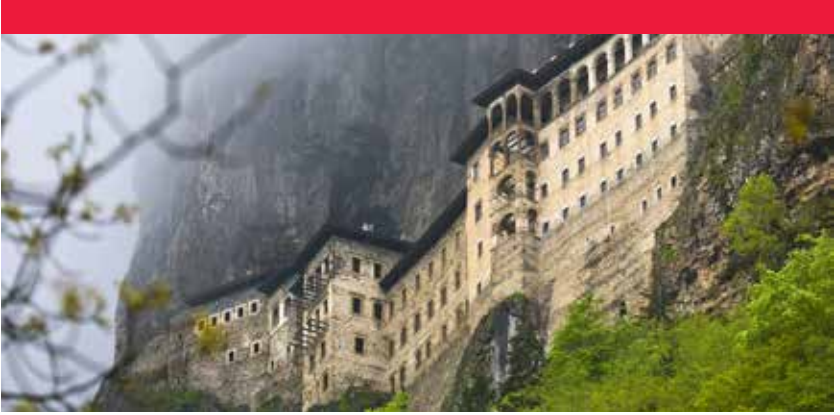
İNŞAAT ALANI **9.047 m²**

ODA SAYISI **165 oda**

AÇILIŞ TARİHİ **Eylül 2012**

İŞLETMECİ **Tamaris Turizm
(Accor)**

TRABZON



Trabzon, Karadeniz Bölgesi'nin iki büyük kentinden birisidir.



Trabzon, Türkiye'nin en kalabalık yirmi dokuzuncu şehridir. Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan ilin Karadeniz'e kıyısı bulunur. Karadeniz sahili ile Zigana Dağları arasında yer almakta olup yüz ölçümü açısından az bir alan kaplar. Batısında Giresun'a bağlı Eynesil ilçesi, güneyinde Gümüşhane'ye bağlı Torul ilçesi ve Bayburt, doğusunda da Rize'ye bağlı İkizdere ve Kalkandere ilçeleri bulunur. Trabzon, Karadeniz Bölgesi'nin iki büyük kentinden birisidir. Trabzon, 12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir belediyesi olmuş ve merkez ilçe kaldırılarak Ortahisar ilçesi kurulmuştur.

KENT İÇİ ULAŞIM



Trabzon'da şehiriçi ulaşım modern otobüslerle ve minibüslerle sağlanmaktadır. Ulaşımda nakit para ve "Takkart" isimli akıllı kartla ödeme sistemi kullanılmaktadır. Antik Çağ'dan itibaren Trabzon kenti, özellikle Roma İmparatoru Hadrianus'un yaptırdığı limandan sonra denizcilik açısından önemli bir merkez olmuş, cumhuriyet döneminde de yakın zamana dek denizyolları ulaşım ve ticarete önemini korumuştur. Karadeniz Sahil Yolu ile Samsun ile Sarp sınır kapısı arasında yolculuğun kalitesi artarak ağırlık karayollarına geçmiştir. Trabzon il merkezinden başlayarak, Zigana geçidi üzerinden Gümüşhane'ye oradan Kop geçidini aşarak Erzurum'a bağlanan yol ise eski önemini kaybetmiştir.



Özel tasarımıyla Trabzon Burması

NE ALINIR?



Arnavut kaldırımlarıyla döşeli dar sokaklarıyla koridoru andıran arasta biçimli Kemeraltı Trabzon halkının alışveriş merkezidir. Burada Trabzon'a özgü telkari usulü el yapımı gümüş eşyalar mutlaka görülmelidir. Ayrıca altıncılar ve gümüşçüler çarşısı

gezilmelidir. Trabzon'da birçok AVM'de bulunmaktadır. Bunların en önde gelenleri Forum AVM, Varlıbaş AVM, Cevahir AVM, Huzur Plaza AVM, Mirapark AVM, Baumax, Metro Gross ve Trabzon Çarşısı'dır.



Hamsi koli ilginizi çekecek

NE YENİR?



Mısır çorbasının ayrılanı ve yoğunluğu çeşitleri, lahana çorbası, etli lahana sarması, kara lahana yemeği, Trabzon döneri, hamsili pilav, hamsi kuşu, hamsili kaygana, kuymak, Akçaabat köftesi, Trabzon peynirli, Trabzon burmalısı, laz böreği ve daha niceleri şehre gidecek ziyaretçilere farklı bir damak zevki sunacaktır. Geleneksel yöre mutfağı hamsiden yapılan yemeklerin çoğunlukta olduğu bir mutfaktır. Kıymalı ve peynirli yapılan Trabzon pidesi özellikle kış aylarında hafta sonu kahvaltılarının deşifşmez yiyecekleri arasındadır.

TAVSİYELER



- : Denizden tepelere kadar uzanan Trabzon Kalesini gezmeden,
- : Sümela Manastırını, Uzungölü görmeden,
- : Tereyağında alabalık ve tüm Karadenize özgü yemekleri tatmadan dönmeyin.



GÖRÜN

- SUMELA MANASTIRI
- AYASOFYA MÜZESİ
- TRABZON KALESİ
- CEPHANELİK
- BEDESTEN
- ZAĞNOS BURCU
- ATATÜRK KÖŞKÜ
- İSKENDER PAŞA CAMİİ
- HAGAIOS SAVAS (MAŞATLIK) KAYA
- KİLİSELERİ,
- SEKİZ DİREKLİ HAMAM
- UZUNGÖL

YAYLALAR



HAGAIOS KİLİSESİ



ATATÜRK KÖŞKÜ





NEREDE KALINIR?

NOVOTEL TRABZON

BÖLGENİN İLK ULUSLARARASI ZİNCİR OTELİ

Karadeniz kıyısında bulunan Novotel Trabzon arazisi 09.12.2005 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. 27.02.2008 tarihinde, Akfen GYO lehine 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Havalimanı ve şehir merkezine yakınlığıyla misafirlerine ulaşım avantajı sunan Novotel Trabzon, şehrin ve bölgenin ilk uluslararası zincir oteli olmasıyla da ayrı bir önem taşımaktadır. Dünya Ticaret Merkezi'nin hemen yanında yer alan otel, merkezi konumu ve tasarımı ile Trabzon'un beğenilen otellerindendir.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **13.450 m²**

İNŞAAT ALANI **15.232 m²**

ODA SAYISI **200 oda**

AÇILIŞ TARİHİ **Ekim 2008**

İŞLETMECİ **Tamaris Turizm
(Accor)**

TÜRKİYE’NİN YAŞANILAN EN ESKİ KENTİ

GAZİANTEP

● GAZİANTEP



Gaziantep, Türkiye sanayisi ve ticaretinde çok önemli bir yer tutar. Bunun sebepleri arasında Gaziantep’in Anadolu ile Orta Doğu arasında bir konumda bulunması ve liman kentlerine yakınlığı sayılabilir.



Gaziantep, eski ve halk arasındaki adıyla Antep, Türkiye’nin en kalabalık sekizinci şehridir. Güneydoğu Anadolu Bölgesi’nde sanayi ve gelişmişlik bakımından birincidir. Ayrıca Gaziantep, Türkiye’nin hâlâ yaşanılan en eski kenti olup dünyanın da hâlâ yaşanılan en eski kentlerinden biridir. Bunların yanında Gaziantep, Türkiye sanayisi ve ticaretinde de çok önemli bir yer tutar. Bunun sebepleri arasında Gaziantep’in Anadolu ile Orta Doğu arasında bir konumda bulunması ve liman kentlerine yakınlığı sayılabilir. Gaziantep’in simgeleri arasında Gaziantep Kalesi, baklava, antepfıstığı, Zeugma ve bakırcılık sayılabilir.

KENT İÇİ ULAŞIM



Gaziantep, Anadolu ile Mezopotamya arasında yer aldığı için tarih boyunca hep ticaret yolları üzerinde yer almıştır. Bunlardan en önemlisi İpek Yolu'dur. Bu sebepten dolayı ilde kara ve hava ulaşımı çok gelişmiştir. Özellikle Avrupa'dan Asya ve Afrika'ya geçişi sağlayan E-24 otoyolu, kentin gelişiminde önemli rol oynar. 1954 yılında hizmete giren gar, hâlâ ulaşımında önemli bir yere sahiptir. Başka bir terminal ise 2001 yılında hizmete açılmıştır. Kentte halk ve belediye otobüsleri, dolmuş ulaşım yapmak mümkündür.



Hünerli ellerden bakır tasarımlar

NE ALINIR?



Bakır işlemler, sedef kakmalı eşyalar, altın ve gümüş takılar, yemeni adı verilen üstü kırmızı ya da siyah deriden tabanı ise köseleden dikilen topuksuz ve çok sağlıklı olan geleneksel ayakkabılar, beyaz kumaş üzerine sarılarak ve çekilerek beyaz, sarı, krem rengi ipliklerle yapılan Gaziantep işleri Gaziantep'ten alınabilecek özgün hediyelik eşyalardır. Gaziantep baklavası,

Antepfıstığı, tatlı sucuk ve pestil, kırmızıbiber ve baharatlar Gaziantep'te yapılacak alışverişlerde alınması Tavsiye edilir. Belediye Pasajı, Büyük Pasaj, Söylemez Pasajı, Halep Pasajı, Suriye Pasajı ve Kurtuluş Pasajları alışveriş yapılabilecek yerlerdir.



Antep'in dünyaca ünlü baklavası

NE YENİR?



Gaziantep'in toplamda 300 çeşide yakın yemeği vardır ve en çok yemek çeşidi ile Türkiye'de birinci sırayı alır. Antep mutfağı özellikle kebab ve et yemekleri ile meşhurdur. Alaca çorba, altı ezmeli kebab, Arap köftesi, baklava, beyti, erik tavası, firik pilavı, kavurma, kuşbaşı kebab, küşneme, lahmacun, patlıcan kebabı, sarımsak kebabı, simit kebabı, soğan kebabı, şiveydz, yuvarlama ve yeni dünya kebabı Gaziantep mutfağına özgü yemek ve tatlıların sadece çok azıdır.

TAVSİYELER



- Gaziantep Arkeoloji Müzesi, Tarihi Gaziantep Evleri ve Gaziantep Kalesini görmeden,
- Gaziantep lahmacunu, dünyaca meşhur Gaziantep baklavası ve Antepfıstığı tatmadan,
- Geleneksel Gaziantep el sanatlarından; sedef kakma, kutnu kumaşı, bakır işlemler, yemeni almadan dönmeyin.



GÖRÜN

- ZEUGMA MOZAİK MÜZESİ
- MEDUSA CAM ESERLER MÜZESİ
- SAVAŞ MÜZESİ
- HASAN SÜZER ETNOGRAFYA MÜZESİ
- PANAROMA MÜZESİ
- GAZİANTEP ARKEOLOJİ MÜZESİ
- DÜLÜK ANTİK KENTİ
- BELKIS/ZEUGMA ANTİK KENTİ
- YESEMİK AÇIK HAVA MÜZESİ
- HASAN SÜZER ETNOGRAFYA MÜZESİ
- GAZİANTEP KALESİ

GAZİANTEP KALESİ



ZEUGMA



HALFETİ





NEREDE KALINIR?

NOVOTEL VE IBIS OTEL GAZİANTEP

ŞEHİR MERKEZİNE YÜRÜME MESAFESİNDE

31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nden 30 yıllığına kiralananan Novotel ve Ibis Otel Gaziantep arazişi üzerinde, 17.07.2007 tarihinde Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Otel parselinin konumlandığı alan, Valilik, Büyükşehir Belediyesi, Defterdarlık vb. kamu kurumlarının yer aldığı şehir merkezine çok yakın, yaklaşık 1 km. yürüme mesafesindedir. Multiturmall Gaziantep Forum AVM'nin faaliyete geçmesiyle birlikte bölge daha işlek bir hale gelmiştir.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **6.750 m²**

İNŞAAT ALANI **18.825 m²**

NOVOTEL ODA SAYISI **92 oda**

IBIS OTEL ODA SAYISI **177 oda**

AÇILIŞ TARİHİ **Ocak 2010**

İŞLETMECİ **Tamaris Turizm
(Accor)**

KÜLTÜR VE SANAYİ MERKEZİ KAYSERİ



Kayseri'nin sanayi üretim kapasitesi ve çeşitliliği dış ticareti de geliştirmiştir. Takribi iki milyar ABD doları ihracat gerçekleştirilmektedir. İlde 20.000'i aşkın ticaretle uğraşan işyeri vardır.



Kayseri, Türkiye'nin en kalabalık on beşinci şehri. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, Sarioğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Talas, Özvatan, Felahiye ve Yeşilhisar olmak üzere 16 ilçeden oluşmaktadır. Ankara ve Konya'dan sonra İç Anadolu'nun 3. büyük kenti ve sanayi merkezidir. Dünya'nın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri, klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgededir. Kızılırmak'ın güneyinde bulunan bu bölge, Tuz Gölü'nden Fırat nehrine kadar uzanır. İpek Yolu buradan geçer.

KENT İÇİ ULAŞIM



Kayseri’de özel ve belediye halk otobüslerinin yanı sıra hafif raylı tramvay hattı, Kayseray bulunmaktadır. Kayseray, Kayseri OSB-Cumhuriyet Meydanı-İldem 5 ve Cumhuriyet Meydanı-Erciyes Lojmanlar olmak üzere iki hatta çalışmaktadır. Cumhuriyet Meydanı-Erciyesevler arasında iki hat aynı rayları kullanmakta ve bu duraklarda aktarmaya olanak vermektedir.



Erciyes kayak için özel bir alternatif

NE ALINIR?



Halılarıyla ünlü Kayseri’nin, Yahyalı ve Bünyan halıları en önemlileridir. Ziyaretçilerin şehirden ayrılmadan önce mutlaka alması gerekenlerdir. Ayrıca Kayseri’ye geldiğinde şehrin her yanındaki dükkanlardan bol miktarda pastırma ve sucuk alınabilir. Modern alışveriş merkezleri Kayseri Park, İpek Saray, Almer, Kaseria ve Forum Kayseri AVM’de birçok ünlü markayı ve kış sporları ile ilgili malzemeleri bulmak mümkündür.



Kayseri’nin farklı tadı: pastırma

NE YENİR?



Un ve et, Kayseri mutfağının en önemli iki malzemesidir. Geleneksel Türk mutfağının dışında yöresel yemekler de ön plana çıkmıştır. Mantı, Kayseri’nin en ünlü yemeğidir. Pazarlarda da satılan mantının evlerde yapılması ve yenmesi çok daha yaygındır. Kayseri’de yaklaşık 36 çeşit mantı bulunmaktadır. En yaygın mantı çeşidi et ile yapılır. Pastırma ve sucuk adeta Kayseri ile özdeşleşmiştir. Aşmakarna kentin diğer bir popüler yemeğidir. Makarnası, eriştesi ve çorbası yapılmaktadır. Su böreği en çok pişirilen börek çeşididir. Ayrıca güveç de çok rağbet gören ve sıklıkla pişirilen bir yemektir. Hisarcık ve Talas ilçelerinde yerel lezzetlerin sunulduğu birçok restoran mevcuttur. Develi ilçesine giderseniz Cıvıklı pidesini tatmayı ihmal etmeyin.

TAVSİYELER



- Erciyes Dağı’nda kayak, trekking yapmadan,
- Erdemli ve Soğanlı Vadisindeki kaya kiliselerini görmeden,
- Kayseri mantısı, pastırma ve sucuk tatmadan,
- Yöresel el dokuma ve Bünyan ya da Yahyalı halıları, kilimleri almadan dönmeyin.



GÖRÜN

- ARKEOLOJİ MÜZESİ
- ETNOGRAFYA MÜZESİ
- KAYSERİ MÜZESİ
- KÜLTEPE-KARAHÖYÜK KÖYÜ
- SOĞANLI-YEŞİLHİSAR
- KÜLTEPE ÖREN YERİ
- SULTANHANI KERVANSARAYI
- KARATAY KERVANSARAYI
- KARA MUSTAFA PAŞA KERVANSARAYI
- VEZİR HAN
- BEDESTEN
- KAPALIÇARŞI
- BAYRAMHACI KAPLICASI
- TEKGÖZ KAPLICASI
- ERCİYES DAĞI
- KAPADOKYA

ARKEOLOJİ MÜZESİ



TEKGÖZ KAPLICASI



SULTANHANI KERVANSARAYI



KAPALI ÇARŞI





NEREDE KALINIR?

NOVOTEL VE IBIS OTEL KAYSERİ

HAVALİMANINA 10 DAKİKA

Novotel ve Ibis Otel Kayseri arazisi, 04.11.2006 tarihinde Kayseri Sanayi ve Ticaret Odası'ndan 49 yıllığına kiralanmıştır. Bu arazi üzerinde, Akfen GYO lehine 17.08.2007 tarihinde, 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Şehir merkezinde yer alan oteller, havalimanına 10 dakika mesafededir.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **11.035,40 m²**

İNŞAAT ALANI **11.064 m²**

NOVOTEL ODA SAYISI **96 oda**

IBIS OTEL ODA SAYISI **160 oda**

AÇILIŞ TARİHİ **Mart 2010**

İŞLETMECİ **Tamaris Turizm
(Accor)**

TARİHİN VE DENİZİN TADINI ÇIKARMAK İÇİN...

GİRNE

 GİRNE



Kıbrıs Adası'nda bir liman kenti olan Girne, adanın en gözde tatil beldesidir. Kentin nüfusu son yıllarda giderek artmıştır. Güneyinde Beşparmak Dağları, kuzeyinde ise Akdeniz bulunan şehir doğal güzellikleri ve tarihi zenginlikleriyle dikkat çekmektedir.



Girne şehri İngiliz İmparatorluğu döneminde Sömürgeler arasında seyahat eden asker ve ailelerinin, güzel ve romantik atmosferi nedeniyle, durak ve tatil yeri olmuştur. Bugün de aynı karakteri taşıyan Girne şehri, dinlendirici bir tatil için Akdeniz'in en ideal ve ender yerlerinden biridir. Eski yapıların muhafaza edildiği at nalı şeklindeki limanını çevreleyen Restoran, Bar ve Küçük oteller turistlere eşsiz bir atmosfer içinde hizmet eder. Tarihi yerler bakımından da Girne Bölgesi ziyaretçilerine iyi bir seçim vaat eder.

KENT İÇİ ULAŞIM



Trafiğin sol şeritten işlediği Girne'de şehir içi otobüs seferleri belediye tarafından sağlanmaktadır. Şehirlerarası otobüs seferleri ise düzenli bir şekilde günlük olarak Güzelyurt – Girne, Lefkoşa – Girne, Lefkoşa – Magosa, Güzelyurt – Lefkoşa arasında yapılmaktadır.



Şeftali kebabını tatmalısınız



El işi hediyelikler

NE ALINIR?



Girne'de alışveriş konusunda daha çok el sanatları ürünleri ön plandadır. Bu güzel eserleri ister kendiniz isterseniz hediyelik eşya olarak sevdiğinize Girne'deki birçok dükkândan satın alabilirsiniz. Kuzey Kıbrıs'ın resmi para birimi Türk lirasıdır. Ancak birçok dükkân ve satış mağazası avro, pound ve ABD doları da kabul etmektedir. Bu mağazalar aynı zamanda para değişimi de yapabilmektedirler.

NE YENİR?



K.K.T.C.'nin mutfak kültürü oldukça zengindir. Akdeniz ve Kıbrıs mutfağından özellikler taşıyan Girne mutfağındaki yemekler çok ağır değildir. Zeytinyağlılar, salatalar, ot ve sebze yemekleri ağırlıklıdır. Girne'nin yöresel mutfağında hellim böreği, mücendra pilavı, şeftali kebabı, bademli gül suyu, zivaniya, samarella, pirohu, yalancı dolma, bumar, molohiya, şiş kebab, çakistes ve aliç reçeli gibi farklı ama güzel tatları bulabilirsiniz. Bunun dışında Girne'de limanda yer alan balık restoranlarında gün batımına karşı taze mevsim balıkları ile balık keyfi yapabilirsiniz. Zeytinyağlı mezelerin ve çeşitli deniz ürünlerinin tadına bakabilirsiniz.

TAVSİYELER



- Tarihi Arasta çarşısında gezip gönlünüzce alışveriş yapmadan,
- Adanın geleneksel yemeklerinden Şeftali Kebabından tatmadan,
- Girne'nin meşhur marinasını ve çevresindeki Venedik evlerini görmeden,
- Peynirleri kızarmış hellim ile süslü güzel bir ada kahvaltısı yapmadan dönmeyin.



GÖRÜN

- GİRNE KALESİ
- BALABAYIS MANASTIRI
- HALK SANATLARI MÜZESİ
- ARHANGELOS MİHAİL İKON MÜZESİ
- GİRNE YAT LİMANI

AYİOS PANTELEİMON KİLİSESİ



GİRNE KALESİ



SULTANHANI KERVANSARAYI





NEREDE KALINIR?

MERİT PARK OTEL GİRNE KKTC

GİRNE KALESİNİN MODERN VE KONFORLU HALİ

Girne Merit Park Otel'in üzerine inşa edildiği arazi, KKTC Maliye Bakanlığı'ndan 49 yıllığına tahsis alınmıştır. 15.05.2012 tarihinde imzalanan Kira Sözleşmesi ile Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. portföyündeki otel, casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına Voyager Kıbrıs Limited Şirketi'ne kiralanmıştır.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **37.000 m²**

İNŞAAT ALANI **33.387 m²**

ODA SAYISI **286 oda**

AÇILIŞ TARİHİ **Nisan 2007**

İŞLETMECİ **Voyager Kıbrıs
Ltd. Şti.**

RUSYA’NIN İLKLER ŞEHİRİ

YAROSLAVL



Yaroslavl, Moskova’nın çevresinde yer alan ve Golden Ring olarak bilinen sekiz tarihi şehirden biridir. 1010 yılında kurulan şehir, tarihi güzelliklerinin yanı sıra 650 bin nüfusuyla büyük bir endüstri ve kültür merkezidir.



Volga Nehri’ne 29 kilometrelik kıyısı olan şehir 1598 yılında Moskova işgal tehlikesi ile karşılaşınca bir süreliğine Rusya’nın başkentliğini de yapmıştır. Rusya’da üretilen ilk kamyon, trolleybüs ve çeşitli iş makineleri burada yapılmıştır. En önemlisi ise dünyada ilk sentetik kauçuğun bulunduğu yerdir. Rusya tarihinde önemli rol oynayan bu tarihi kent UNESCO Dünya Mirası Listesi’nde yer almaktadır.

Altın Halka [Golden Ring] olarak bilinen kentlerin merkezinde bulunan şehir, Rusya’nın önemli petrol rafinerilerinden birini de barındırmaktadır.

KENT İÇİ ULAŞIM



Volga Nehri'ne 29 kilometrelik kıyısı olan şehirde oldukça sık kullanılan teknelerin yanı sıra köprüler sayesinde otoyol ve demiryoluyla da ulaşım sağlanabilir. Yaroslavl, Rusya demiryolunun en önemli kesişim noktalarından biridir. Bu nedenle hem şehir içi ulaşımında hem de Rusya'nın diğer şehirlerine gidebilmek için demiryolu kullanılabilir. Ayrıca şehir içi ulaşımında 600'ü aşkın rotaya sahip otobüsler, trolleybüsler ya da Rusya'nın en eski tramvay sistemi olan Yaroslavl tramvayları kullanılabilir.



Leziz yulaf ekmeği

NE YENİR?



Şehir merkezindeki pek çok restoran uluslararası mutfaklarıyla hizmet vermektedir. Bunun dışında geleneksel Rus yemeklerini tatmak isteyenler için tarihi kent meydanında yer alan restoranlar, Kvass, Okroshka, Rusya'ya özgü salatalar ve kızarmış et gibi lezzetleri de sunmaktadır.



Matruşka hediyelikler

NE ALINIR?



Yaroslavl'a özgü geleneksel ürünler genellikle Deputatskaya Caddesindeki küçük dükkânlarda satılır. Burada bulunan Rusya'nın geleneksel kıyafetlerinden Yaroslavl'a özgü taşlara kadar pek çok ürün turistler tarafından yoğun ilgi görmektedir. Ayrıca müzelerin girişlerindeki hediyelik eşya mağazalarında da yerel pek çok ürün bulunabilir.

TAVSİYELER



- Eğer Mayıs- Ekim ayları arasında giderseniz yılın altı ayını buz halinde geçiren nehirde tekne turu yapmadan,
- Geleneksel restoranlardan birine gidip sıcak renklerle döşenmiş bu atmosferde ünlü Rus çorbalarından içerken taş fırınında pişirilen yulaf ekmeğinden yemeden,
- Sizi Rusya'nın soğuşundan koruyacak geleneksel motiflerle süslü çizmelerden almadan dönmeyin.



GÖRÜN

- KAZAN KATEDRALI
- AZİZ İLYAS KİLİSESİ
- SAVIOR TECELLİ MANASTIRI
- ST. JOHN BAPTİST KİLİSESİ
- ASSUMPTION KATEDRALI
- ELİJAH KİLİSESİ
- SPASO-PREOBRAZHENSKY MANASTIRI
- TOLGA MANASTIRI
- ARENA 2000 LOKOMOTİV BUZ PİSTİ
- SHİNİK FUTBOL STADYUMU

ŞEHİR PARKI



DORMİTİON KATEDRALI



KİLİSE ELİJAH





NEREDE KALINIR?

IBIS OTEL YAROSLAVL

TARİHİ KENT MERKEZİNDE

3 yıldızlı Ibis Otel Yaroslavl, yerli ve yabancı turistlerin uğrak yerlerinden biri olan Yaroslavl şehrinde sunduğu kaliteli hizmeti ile dikkat çekmektedir. Moskova'nın 250 km mesafedeki periferinde yer alan Yaroslavl, gerek Volga Nehri'nde yapılan cruise turizmi gerekse uluslararası konferansların bir getirisi olan iş turizmi ve kültür turizmi ile oldukça hareketli bir bölgedir.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **4.432 m²**

İNŞAAT ALANI **7.916 m²**

ODA SAYISI **177 oda**

AÇILIŞ TARİHİ **Eylül 2011**

İŞLETMECİ **Russian
Management
Hotel Company
(Accor)**

BİR ULAŖTIRMA VE SANAYİ MERKEZİ

SAMARA



Rusya'nın en önemli mühendislik kuruluşlarından biri olarak Rusya'nın uzay keşifleri programına büyük katkısı olan Samara Devlet Havacılık Üniversitesi buradadır.

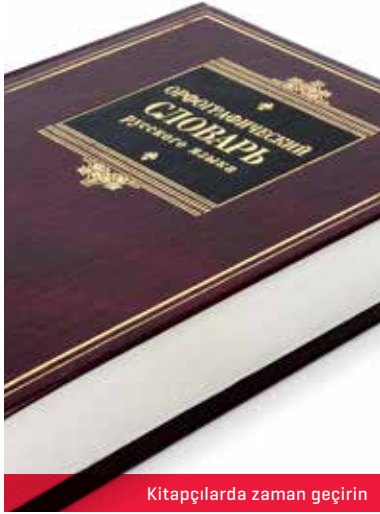


Samara güçlü kültürel mirası, çok etnikli nüfusu ve saygın geçmişi ile Rusya'nın önde gelen sanayi şehirlerinden biridir. Volga ve Samara nehirlerinin birleştiği, Rusya'nın Avrupa bölümünün güneydoğu kesiminde yer alan şehir 2007 yılının Mayıs ayında Avrupa Birliği-Rusya Zirvesine ev sahipliği yapmış; Rusya'nın önemli ekonomi, politika, sanayi ve kültür merkezi haline gelmiştir. Samara, FIFA 2018 Dünya Kupası maçları için seçilen kentler arasında yer almaktadır.

KENT İÇİ ULAŞIM



Şehir içi ulaşımında önemli bir rolü olan Samara demiryolunun Moskova ve diğer büyük Rus şehirlerine de bağlantısı bulunmaktadır. Büyük bir nehir limanına sahip olan kentte tekneler de hem ulaşım hem de turistik gezi amaçlı kullanılmaktadır. Ayrıca aktif olarak çalışan belediye ve özel otobüs hatları da şehir içi ulaşımı kolaylaştırmaktadır.



Kitapçılarda zaman geçirin

NE ALINIR?



Samara'da hem geleneksel hem de modern ürünler satan mağazaları bir aradadır. Rusya'nın geleneksel ürünlerinin, çeşitli hediyelik eşyaların yanı sıra şehrin ara sokaklarındaki küçük kitapçılardan çok uygun fiyatlara kitaplar da alınabilir. Bu kitapların çoğu Rusça olsa da dünya edebiyatına ait İngilizce eserler bulmak da mümkün.



Somonlu lezzetleri deneyin

NE YENİR?



Samara, dünya mutfağından pek çok lezzetin bir arada bulunabileceği bir şehir. Ancak turistlerin yoğun ilgi gösterdiği restoranlar genellikle Samara plajlarına yakın olanlar. Samara'ya özgü tatlar arayanlar bu restoranlarda somonun farklı çeşitlerini, kabak tatlısı ve ünlü Rus çorbaları gibi lezzetleri bulabilirler. Bunun dışında Çin mutfağından Türk yemeklerine kadar pek çok çeşit de kentteki restoranlarda bulunabilir.

TAVSİYELER



- : Volga kıyılarındaki plajlarda gün batımını izlemeden,
- : "Coulbiac" adı verilen balıklı börekten yemeden,
- : Çiftçi pazarını gezip çeşit çeşit lezzetli ve organik ürünün yanı sıra organik çikolatanın da tadına bakmadan dönmeyin.



GÖRÜN

- STALİN'İN SİĞİNAĞI
- LENİN'İN EV MÜZESİ
- KLODT MALİKÂNESİ
- AKADEMİK OPERA VE BALE TİYATROSU
- GÖZLEM KULESİ
- GORKİ DRAMA TİYATROSU
- RAINBOW SERGİ MERKEZİ
- M. GORKY EDEBİYAT MÜZESİ
- SAMARA HAVACILIK VE UZAY ARAŞTIRMALARI ÜNİVERSİTE MÜZESİ
- SAMARA UZAY MÜZESİ

GORKİ DRAMA TİYATROSU



SAMARA UZAY MÜZESİ





NEREDE KALINIR?

IBIS OTEL SAMARA

VOLGA NEHRİ KIYILARINDA

Akfen GYO, Rusya'nın en büyük şehirlerinden biri olan Samara'da iki önemli projeye imza atmıştır. 1,2 milyon nüfuslu şehrin merkezine 2 km uzaklıkta konumlanan Ibis Otel Samara ve Samara Ofis, havalimanı yolunun kesiştiği ana arter üzerinde yer almaktadır.

Samara, Rusya'nın önemli petrol rafinerilerinden birini de barındırmaktadır.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **4.803,66 m²**

İNŞAAT ALANI **11.749,25 m²**

**KİRALANABİLİR
OFİS** **4.637 m²**

ODA SAYISI **204 oda**

AÇILIŞ TARİHİ **Mart 2012**

İŞLETMECİ **Russian
Management
Hotel Company
(Accor)**



Eskiden Prusya sınırları içerisinde yer alan şehrin eski adı Königsberg Almanca'da; Kaliningrad ise Rusça'da krallar kenti anlamına gelir.



Litvanya ve Polonya arasındaki Baltık Denizi kıyısında yer alan şehirde genellikle Alman mimarisi göze çarpar. Coğrafi olarak Rusya ile bağlantısı olmayan şehir, Rusya'ya bağlı özerk bir bölge halindedir ve Rusya'nın en batısı olarak bilinir. Kentin nüfusu yaklaşık 450 bin civarındadır. İkinci Dünya Savaşından önce bahçeler ve parklar kenti olarak bilinen şehir savaş sırasında tahrip edilmiş olsa da günümüzde hâlâ mesire yerleriyle dikkat çekmektedir. Kaliningrad'ın Rusya Hükümeti'nin FIFA 2018 Dünya Kupası maçları için seçtiği şehirler arasında yer almasının, şampiyona öncesi gerçekleştirilecek yatırımları artırarak bölgeye hareket getirmesi beklenmektedir.

KENT İÇİ ULAŞIM



Kaliningrad'da ulaşım için pek çok seçenek vardır. Şehir içi ulaşımında tren ya da araba kullanılabileceği gibi tekne turları da şehri gezmek isteyenler için uygun bir seçenek olabilir. Ayrıca şehrin hemen her yerine giden dolmuşlar ve otobüsler de bulunmaktadır.



Kaliningrad'ın meşhur kehribarı

NE ALINIR?



Dünyadaki kehribar kaynaklarının yüzde 90'ı Kaliningrad bölgesindedir. Dünyanın tek kehribar üretim işletmesi de burada yer alır. Dolayısıyla Kaliningrad'ın hemen her köşesinde çok uygun fiyatlarla kehribardan yapılmış ürünler satılır. Bunun yanı sıra alışveriş yapmak isteyenler için şehir merkezinde dünyaca ünlü markaların hemen hepsi bulunur.



Salatalarda deniz ürünleri farkı

NE YENİR?



Şehirdeki pek çok restoran Doğu Prusya mutfağından lezzetler sunmaktadır. Bunun yanı sıra balık ve salata çeşitlerinin de oldukça yaygın olduğu Kaliningrad'da pizzadan suşiye kadar dünya mutfağından da farklı lezzetler bulunabilir.

TAVSİYELER



- Yeni evlenen her çiftin mutlaka ziyaret ettiği "Krallar Geçidi"ni görmeden,
- Kehribardan yapılmış takı, süs eşyası, hediyelik eşyalar ya da anahtarlık gibi ürünlerden almadan,
- Doğu Prusya mutfağının başlıca lezzetlerinden olan "Königsberger Klopse"u tatmadan dönmeyin.



GÖRÜN

- KEHRİBAR MÜZESİ
- ALMAN YER ALTI SİĞİNAĞI MÜZESİ
- HOLY FAMILİY KİLİSESİ
- KÖNİGSBERG SİNAGOĞU
- CHRIST THE SAVIOUR KATEDRALİ
- RUS DENİZALTISI
- KÖNİGSBERG KATEDRALİ
- ROSSGARTEN KAPISI
- KRALLAR GEÇİDİ
- KANT MÜZESİ

AMBER MÜZESİ



KANT MÜZESİ



KÖNİGSBERG KATEDRALİ





NEREDE KALINIR?

IBIS OTEL KALININGRAD

HAVALİMANINA 20 KM

Otel, Baltık Denizi kıyısında, önemli bir transfer merkezi konumunda olan Kaliningrad şehir merkezine 1,2 km, Progolya Nehri'ne 450 metre mesafedir. Havalimanına ise 20 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Kaliningrad, Rusya'nın önemli rafinerilerinden birini de barındırmaktadır.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **5.099 m²**

İNŞAAT ALANI **6.322 m²**

ODA SAYISI **167 oda**

AÇILIŞ TARİHİ **Ağustos 2013**

İŞLETMECİ **Russian
Management
Hotel Company
(Accor)**



Rusya'nın başkenti olan Moskova, hem Rusya'nın hem de Avrupa'nın en kalabalık kentlerinden biridir. Rusya nüfusunun %8'i Moskova'da ikamet etmektedir. Kent, Rusya'nın ekonomi, eğitim, finans, kültür ve ulaşım merkezidir.



Moskova nehrinin içinden geçtiği bu şehir Dünya'nın en yoğun işleyen aynı zamanda mimarisi ile ünlü metro sistemine sahiptir. Şehir, 2009 Eurovision şarkı yarışması ve 1980 yaz olimpiyatları gibi önemli organizasyonlara ev sahipliği yapmıştır. Ayrıca "dünyada en çok milyarderin yaşadığı şehir" unvanına sahiptir. Rusya'nın siyaset, bilim, tarih, mimari ve ticaret merkezi olan şehir âdeta ülkenin tezatlıklarını da sergiler. 10 milyon nüfuslu bu şehirde eski ve modern yan yana durmaktadır.

KENT İÇİ ULAŞIM



Şehrin neredeyse tamamına otobüs veya trolleybüsle ulaşmak mümkün. Ancak Moskova, trafik sorunu yaşayan bir kent. Bu sebeplerden dolayı yer üstünden ulaşım, Moskova'da pek iyi bir alternatif değil. Moskova nehrinin içinden geçtiği bu şehir, dünyanın en yoğun işleyen ve mimarisi ile ünlü metro sistemine sahiptir. Bazı istasyonlarına özellikle gitmeli ve en az yarım gününüzü de bu geziye ayırmalısınız.



Metro istasyonları adeta müzeyi andırıyor

NE ALINIR?



Yerel hediyelik eşyalar, havyar ve otantik el sanatları satın alabileceğiniz eşyaların başında gelir. Tverskaya Caddesi şehrin en kalabalık alışveriş yerlerinden biridir. Kitaigorod'da yer alan Tretyakovsky Proyezd lüks butiklerin merkezi konumundadır. Pek çok ünlü markayı burada bulabilirsiniz.



Borşç çorbasını tatmalısınız

NE YENİR?



Moskova akşam yemeğini dışarıda yemek için ideal kentlerden biridir. Hem eski tarz Rus restoranları hem de uluslararası mutfaklar kentte oldukça popülerdir. Ermeni, Amerikan, Avrupa, İtalyan, Japon ve Ukrayna mutfakları kentteki popüler uluslararası mutfaklardır. Lokantalarda en yaygın çorba "borşç" çorbasıdır.

TAVSİYELER



- : Birçok yemekle güzel giden Beluga havyarı bir parça tereyağlı ekmeğin üzerine sürerek yemeden,
- : Matruşka gibi Rusya'ya özgü hediyelik eşyalardan almadan,
- : Dünyanın en ünlü metro istasyonlarını görmeden dönmeyin.



GÖRÜN

- KREMLİN SARAYI
- LENİN'İN MEZARI
- LOBNOYE MESTO
- SAİNT BASİL'S KATEDRALI
- KIZIL MEYDAN
- ÇAR TOPU
- ÇAR ÇANI
- BOLŞOY TİYATROSU
- KURTARICI İSA KİLİSESİ

KIZIL MEYDAN



LENİN'İN MEZARI



SAİNT BASİL'S KATEDRALI



KREMLİN SARAYI





NEREDE KALINIR?

IBIS OTEL MOSKOVA

ŞEHİRİN MERKEZİNDE KONFORLU VE EKONOMİK KONAKLAMA

Moskova Leningradsky Bulvarı'nın yaklaşık 200 m güneybatısında, eski otobüs terminali binasının hemen yanında yer almaktadır. Taşınmaz, Kızıl Meydan ve Kremlin Sarayı'ndan Sheremetyevo Havaalanı'na doğru uzanan ve federal önem derecesine sahip, Moskova'nın en önemli politik güzergahı üzerinde, Kremlin'e yaklaşık 4 km uzaklıkta konumlanmaktadır. Otel, Petrovsky Park, CSKA Ice Place Arena ve şehir merkezi gibi turistik yerlere de yakın konumdadır.

317 odalı Moskova Otel Projemiz, yatırımının tamamlanması ile IBIS markası altında Accor tarafından işletilecektir.



Otelin haritadaki yerini görebilmek için lütfen akıllı mobil cihazınıza ya da tabletinize QR kodu okutunuz.

ARSA ALANI **2.010 m²**

İNŞAAT ALANI **13.250 m²**

ODA SAYISI **317 oda**

İŞLETMECİ
**Russian
Management
Hotel Company
(Accor)**

Proje yatırımı devam etmekte olup 2015 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır.

İÇİNDEKİLER

Akfen GYO hakkında

64	Finansal Yapı
65	Güçlü Portföy
66	Kısaca Akfen Holding
74	Kısaca Akfen GYO
76	Hizmete Giren Oteller
78	Kilometre Taşları
80	Misyon ve Vizyon
82	Operasyon Haritası
84	Finansal ve Operasyonel Göstergeler

Yönetimden

86	Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
90	Genel Müdür'ün Mesajı
92	Yönetim Kurulu ve Denetçiler
96	Üst Yönetim
98	Organizasyon Şeması
100	Akfen GYO'nun İştirakleri
102	Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Faaliyetler

104	GYO Sektörü
106	Otel Sektörü
108	2014 Yılı'nın Önemli Gelişmeleri
116	2014 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirmesi
126	Gayrimenkul Değerleme Raporu Sonuçları
136	Portföy Sınırlamaları

Kurumsal Yönetim

140	İnsan Kaynakları
142	Risk Yönetimi
144	Kar Dağıtım Politikası
145	Devlet Teşvik ve Yardımları
146	Bağlılık Raporu
147	2014 Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
168	Bağımsızlık Beyanı
171	2014 Yılı Faaliyetleri Olağan Genel Kurul Toplantısı Gündemi

Finansallar

177	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu
-----	--



Kısaca
Akfen Holding

66



Yönetim Kurulu
Başkanı'nın Mesajı

86



Genel Müdür'ün
Mesajı

90



Kısaca Akfen GYO

74



Finansal ve
Operasyonel Göstergeler

84



Operasyon Haritası

82



GYO Sektörü

104



2014 Yılı'nın Önemli
Gelişmeleri

108



Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

177

FİNANSAL YAPI

TL	2013	2014
Toplam Varlıklar	1.518.526.032	1.445.949.859
Özkaynaklar	932.791.533	856.220.166
Ödenmiş Sermaye	184.000.000	184.000.000
Hasılat	41.262.185	51.011.677
Satışların Maliyeti	(5.338.972)	5.729.946
Esas Faaliyet Karı*	233.167.883	70.785.544
Dönem Karı*/(Zararı)	121.349.899	(4.947.367)
Net Dönem Karı**/(Zararı)	118.002.845	(2.447.787)
Yatırımlar	(95.842.466)	(61.611.264)

* Esas faaliyet karına ve dönem karına duran varlık değer artış kazançları dâhil edilmiştir.

**Akfen GYO'nun kontrol gücü bulunan paylara ait net dönem karı rakamı belirtilmiştir.

AKFEN GYO 2014
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ

1.209,6
[milyon TL]

AKFEN GYO 2014
NET AKTİF DEĞERİ

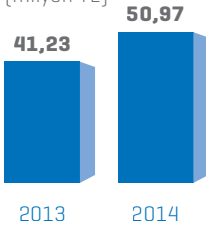
920,2
[milyon TL]

AKFEN GYO 2014
ESAS FAALİYET KARI

70,8
[milyon TL]

KONSOLİDE KİRÂ GELİRİ

[milyon TL]



ARTIŞ
%24

2014 BÖLGESEL

KİRÂ GELİRİ DAĞILIMI [%]

Rusya KKTC Türkiye
%26 %27 %47

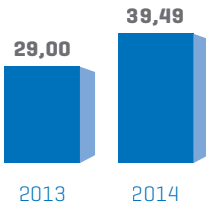
2014 BÖLGESEL FAVÖK

DAĞILIMI [%]

Rusya KKTC Türkiye
%26 %34 %40

FAVÖK

[milyon TL]



ARTIŞ
%36

2014 BÖLGESEL GAYRİMENKUL

DAĞILIMI [%]

Rusya KKTC Türkiye
%20 %16 %64

2014 BÖLGESEL YATIRIM

DAĞILIMI [%]

Rusya KKTC Türkiye
%57 %2 %41

GÜÇLÜ PORTFÖY

DURUM	OTEL	FAALİYETE GEÇİŞ TARİHİ	İLİ
Faal Oteller	Ibis Otel İstanbul	Mart 2007	İstanbul
	Novotel İstanbul	Mart 2007	İstanbul
	Ibis Otel Eskişehir	Nisan 2007	Eskişehir
	Merit Park Otel Girne	Nisan 2007	Girne-KKTC
	Novotel Trabzon	Ekim 2008	Trabzon
	Ibis Otel Gaziantep	Ocak 2010	Gaziantep
	Novotel Gaziantep	Ocak 2010	Gaziantep
	Ibis Otel Kayseri	Mart 2010	Kayseri
	Novotel Kayseri	Mart 2010	Kayseri
	Ibis Otel Bursa	Kasım 2010	Bursa
	Ibis Otel Yaroslavl	Eylül 2011	Yaroslavl-Rusya
	Ibis Otel Samara	Mart 2012	Samara-Rusya
	Ofis Samara	Mart 2012	Samara-Rusya
	Ibis Otel Adana	Eylül 2012	Adana
	Ibis Otel İstanbul Esenyurt	Ocak 2013	İstanbul
	Ibis Otel İzmir Alsancak	Haziran 2013	İzmir
	Ibis Otel Kaliningrad	Ağustos 2013	Kaliningrad-Rusya
	Ibis Otel Ankara Airport	Eylül 2014	Ankara
Mevcut Projeler	Novotel Karaköy	2015	İstanbul
	Ibis Otel Moskova	2015	Moskova-Rusya
	Ibis Otel Tuzla	2016	İstanbul



**FAAL
OTEL
SAYISI**

17



**FAAL OTEL
TOPLAM
ODA SAYISI**

2.911



**YATIRIMI
DEVAM EDEN
OTEL SAYISI**

3



**YATIRIMI DEVAM
EDEN OTEL TOPLAM
ODA SAYISI**

717

KISACA AKFEN HOLDİNG

Akfen Holding, büyüme potansiyeli olan sektörlerde aldığı doğru yatırım kararları sayesinde hızlı bir büyüme sergilemekte, gerçekleştirdiği nitelikli ve özgün projelerle faaliyet gösterdiği sektörlerde vizyon katmaktadır.

1976 yılında kurulan Akfen, istikrarlı bir büyüme sergileyerek 1999 yılında Holding statüsüne kavuşmuştur. Türkiye'nin önde gelen altyapı yatırım holdinglerinden biri olan Akfen, havalimanları yönetimi ve operasyonları, inşaat, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım ve atık su hizmetleri, enerji ve gayrimenkul alanlarında faaliyet göstermektedir.

Yenilikçi ve dinamik yaklaşımını iş alanlarına yansıtan Grup, gerek Türkiye'de gerekse uluslararası piyasalarda, büyüme potansiyeli olan sektörlerde aldığı doğru yatırım kararları sayesinde hızlı bir büyüme sergilemekte, gerçekleştirdiği nitelikli ve özgün projelerle faaliyet gösterdiği sektörlerde vizyon katmaktadır.

Dünyada lider markalar

Akfen, havalimanları yönetim ve operasyonları alanında, Türkiye'nin dünyadaki lider markası TAV Havalimanları Holding A.Ş. ve TAV Yatırım Holding A.Ş. işe faaliyet göstermektedir.

2011 yılında deniz yolu taşımacılığını faaliyetlerine başlayan Holding, İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile yalnızca Türkiye'de değil, dünyada da lider deniz taşımacılığı kuruluşlarından biri olarak ismini duyurmaktadır.

Grup, liman işletmeciliği alanında Port of Singapore Authority International [PSA] ile ortak olarak kurulan Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ile hizmet sunmaktadır. Alanında dünyanın önde gelen kurumları arasında yer alan ve 15 ülkede, 25 limanın işletmeciliğini yapan PSA ile yürütülen stratejik ortaklık, başarısını her geçen gün daha ileri noktalara taşımaktadır.

Sektöründe öncü kuruluşlar

Akfen Holding, sürdürülebilir büyüme stratejisi doğrultusunda, hava ve deniz limanı işletmeciliği alanındaki iştiraklerine ek olarak gayrimenkul alanındaki yatırımlarına da özel bir önem vermektedir. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. [Akfen GYO] hayata geçirdiği yüksek standartlı projelerle gayrimenkul sektörünün öncü kuruluşları arasında yer almaktadır

Grup, inşaat alanında Akfen İnşaat ile faaliyet göstermektedir. Akfen Holding'in %99,85 oranında sahip olduğu en eski

iştiraki olan Akfen İnşaat, endüstriyel tesislerin fizibilite ve mühendislik hizmetlerini gerçekleştirmek için kurulmuş, ilerleyen yıllarda, verdiği hizmetlerin yelpazesini endüstriyel tesislerin imalatı, kuruluşu ve montajı hizmetleri ile genişletmiştir.

Akfen Holding, Türkiye'nin her geçen gün artan enerji talebinin karşılanmasına katkı sağlamak amacıyla önemli yatırımlar gerçekleştirmektedir. Holding, enerji sektöründe bugüne dek aldığı yatırım kararlarıyla üretimin yanında dağıtım ve toptan satış alanında da aktif biçimde yer almayı hedeflemiştir. Hidroelektrik santralleri yatırımlarını AkfenHES Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş. altında toplayan Holding, enerji sektöründeki diğer yatırımlarını ise Akfen Enerji Yatırımları Holding çatısı altında yürütmektedir.

Grup, su dağıtım alanında, 2005 yılında Türkiye'de su ve atık su sektöründe imtiyaz projeleri geliştirmek amacıyla kurulan Akfen Çevre ve Su Yatırım, Yapım İşletme A.Ş. [Akfen Su] ile faaliyet göstermektedir. Akfen Su'nun misyonu, öncelikle Türkiye'nin mevcut su ve altyapı sektöründe ortaya çıkan büyük ekonomik kayıpları geri kazanmak ve halkın sürekli, güvenilir, sağlıklı su ve altyapı hizmeti almasını sağlamaktır. Şirket, yeni teknolojiler geliştirerek bu durumun devamlılığını sağlamayı ve uluslararası pazarda bu teknolojiler sayesinde güç kazanmayı hedeflemektedir.



KISACA AKFEN HOLDİNG

Akfen, sektörün öncü şirketleriyle yaptığı başarılı stratejik ortaklıklar ile yükselişini sürdürmektedir.

Akfen Holding'in %50 ortağı olduğu Akfen Su bünyesinde, Türkiye'de su sektöründe imtiyaz projeleri geliştirilmekte, yer üstü ve yer altı

kaynaklarından içme ve kullanma suyu temini için tesisler kurulmaktadır.

Akfen, kuruluşundan bu yana ulusal ve uluslararası sektörün öncü şirketleriyle yaptığı başarılı stratejik ortaklıklar ile yükselişini sürdürmektedir. Yönetim yapılanması, insan kaynakları potansiyeli ve ödün vermeden sürdürdüğü şeffaflık politikasıyla Türkiye'nin örnek topluluklarından biri olan Akfen Holding, büyümeye ve Türkiye'nin değerlerini çoğaltmaya devam edecektir.

Ortağın İsmi	Sermayedeki Payı (TL)
Hamdi Akın*	198.499.750
Akfen Holding	7.989.806
Diğer Ortaklar	2.278.224
Halka Açık Kısım**	82.232.220
Toplam***	291.000.000

Sermayeyi temsil eden paylar A Grubu [nama] ve B Grubu [hamiline] hisselerden oluşmaktadır. 31.12.2014 itibarıyla A Grubu hisselerin toplam nominal değerleri 57.458.736 TL, sermayeye oranı %19,75'dir. A Grubu hisseler borsada işlem gören nitelikte değildir. Genel Kurullarda A Grubu her bir hisse için üç oy hakkı mevcut olup, oy imtiyazı vardır. B Grubu hisselerin toplam nominal değerleri 233.541.264 TL, sermayeye oranı %80,25'dir. B Grubu hisselerin 82.232.220 adedi BİAŞ ulusal pazarında işlem görmektedir. B Grubu hisselerde imtiyaz mevcut değildir.

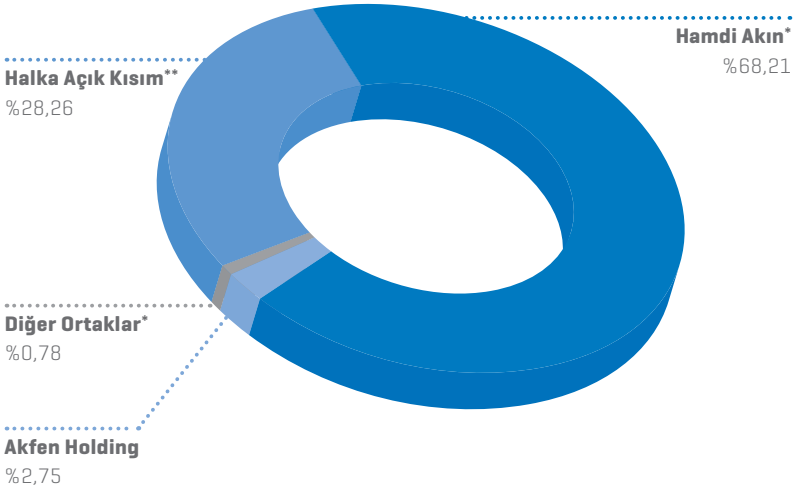
* Yönetim Kurulu Başkanımız Hamdi Akın 50 milyon adet Akfen Holding hissesini BİAŞ'da işlem görebilecek şekilde dönüştürmüştür, Akfen İnşaat'ın [12.08.2014 tarihinde Akfen Holding'e virman yapmış olduğu] 7.989.806 adet hissesi halka açık statüdedir.

** Şirketimizin geri alım programı kapsamında alınan hisselerin itfası suretiyle çıkarılmış sermayesinin indirilmesi hususunda 05.12.2014 tarihli SPK yazısı ile gerekli SPK anayı alınmıştır. Şirketimiz sermayesinin 291.000.000 TL'den 261.900.000 TL'ye indirilmesi kapsamında 29.100.000 TL nominal değerli hisselerin itfa edilmesi işlemi 15 Ocak 2015 tarihli Olağanüstü Genel Kurul'da onaylanmış ve söz konusu sermaye azaltım işlemi 22 Ocak 2015 itibarıyla gerçekleştirilmiştir. Sermaye azaltımı sonrasında Hamdi Akın'ın sermayedeki payı %75,83, halka açık kısım %20,29, Akfen Holding %3,05 seviyesindedir.

*** Rapor tarihi itibarıyla geri alım programı çerçevesinde Akfen tarafından 22.107.901 adet hisse [şirket sermayesinin %7,60'ı] alınmıştır. Ayrıca, halka açık kısımda 6.992.099 adet [şirket sermayesinin %2,40'ı] Akfen'e 12.08.2014 tarihinde Akfen İnşaat'tan virman yapılmış hisse mevcuttur. Geri alım programı çerçevesinde Şirket sermayesinin %10'u alınmıştır. 22 Ocak 2015 tarihinde gerçekleşen sermaye azaltımı sonrasında A Grubu hisselerin sermayeye oranı %21,94, B Grubu hisselerin ise %78,06 olmuştur.



SERMAVEDEKİ PAYI [%]



KISACA AKFEN HOLDİNG

AKFEN HOLDİNG'İN YAPISI

HAVALİMANI İMTİYAZ VE İNŞAATLARI

TAV HAVALİMANLARI HOLDİNG



Dünyanın en zorlu sektörlerinden biri olan havalimanı işletmeciliğinde bilgi birikimi, deneyim ve yaratıcı çözümleriyle büyük bir başarı hikâyesine imza atan TAV Havalimanları Holding, Türkiye'de

İstanbul Atatürk, Ankara Esenboğa, İzmir Adnan Menderes, Antalya Gazipaşa havalimanlarını ve Milas-Bodrum iç hat terminalini; yurt dışında ise Gürcistan'ın Tiflis ve Batum, Tunus'un Monastır ve Enfidha-Hammamet, Makedonya'nın Üsküp ve Ohrid, Suudi Arabistan'ın Medine, Hırvatistan'ın Zagreb ve Letonya'nın Riga havalimanlarında faaliyet göstermektedir.

Holding, işletmekte olduğu havalimanlarının yanı sıra başta yer hizmetleri, duty free, yiyecek-içecek hizmetleri, bilişim ve güvenlik servisi olmak üzere çeşitli alanlarda hizmet sunan şirketleri ile toplam yedi ülkede faaliyette bulunmaktadır.

Şirket, 2014 yılında iştirakleriyle birlikte yaklaşık 95,1 milyon yolcu ve 742,9 bin ticari uçak hizmet vermiştir. TAV Havalimanları Holding hisseleri, 23 Şubat 2007 tarihi itibarıyla BIST'te işlem görmektedir.

LİMAN İŞLETMECİLİĞİ

MERSİN LİMANI [MIP]



2007 yılında dünyanın en büyük liman işletmecilerinden biri olan Port of Singapore Authority [PSA] ve Akfen Holding ortaklığıyla kurulan Mersin International Port [MIP], Akdeniz Bölgesi'ndeki ana konteyner limanlarından biri olan MIP'nin işletme hakkı imtiyazını, 755 milyon ABD doları karşılığında 2043 yılına kadar almıştır.

Mersin Limanı, Türkiye'de tüm denizcilik ve terminal hizmetlerini verebilen bir limandır. Serbest Bölge'ye komşu olması nedeniyle de eksiksiz bir liman olma özelliği taşımaktadır. Demiryolu ve karayolu bağlantıları nedeniyle Orta Doğu ticareti için ideal bir transit limandır.

Geniş bir hinterlanda sahip olan Mersin Limanı, kara ve demiryolları aracılığıyla iç kesimlere bağlantılıdır. Limana en yakın havaalanı 69 kilometre uzaklıktaki Adana'dadır. Doğu Akdeniz'in önemli limanlarından biri olan Mersin Limanı; İç Anadolu, Akdeniz ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinin ithalat-ihracat kapısı olmasının yanı sıra Orta Doğu ülkelerinin de transit merkezidir. GAP Projesi'nin tam anlamıyla hayata geçmesiyle Mersin Limanı'nın önemi daha da artacaktır.

Operasyonel olarak 2014 yılını başarıyla tamamlayan MIP, yıl içinde elleçlenen konteyner hacmini bir önceki yıla göre %8,7 artırarak yaklaşık 1,5 milyon TEU seviyesine yükselterek Şirket tarihindeki en yüksek seviyeye ulaşmıştır. MIP, 2014 yılında 4.633 gemiye hizmet vermiş, konvansiyonel kargo miktarı ise %16,8 artışla 8,8 milyon tona ulaşmıştır.

ENERJİ

AKFENHES YATIRIMLARI VE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. AKFEN ENERJİ YATIRIMLARI HOLDİNG A.Ş.



Akfen Holding, günümüzde piyasanın ilgi odağı haline gelen enerji yatırımlarında aktif olarak yer almaktadır. Grup, enerji alanındaki faaliyetlerine, gerek yenilenebilir enerji kaynakları gerekse fosil enerji kaynaklarına yaptığı yatırımlar ile devam etmektedir. Yatırımlarını hızla devreye alarak sahip olduğu portföyün kurulu güç kapasitesini artırmaya devam eden Grup, Türkiye'nin artan enerji ihtiyacına çözüm bulunmasına katkı sağlamaktadır.

Akfen Holding'in 14 santralden oluşan, toplam 237,8 MW kurulu güce ve yıllık 963,4 GWh enerji üretim kapasitesine Hidroelektrik santrali portföyü, AkfenHES Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş. ["AkfenHES"] altında yer almaktadır.

Akfen Enerji Yatırımları Holding A.Ş., Akfen Holding'in hidroelektrik yatırımlarına ek olarak doğal gaz ve kömürden enerji üretimi, dağıtımı ve bunların ticaretini yapması amacıyla kurulmuştur. Bu amaçtan hareketle enerji grubu, Mersin'de kurulması planlanan doğal gaz çevrim santralinin yapımını üstlenmiştir. Proje ile ilgili çalışmalar halen devam etmektedir.

KISACA AKFEN HOLDİNG

AKFEN HOLDİNG'İN YAPISI

GAYRİMENKUL

AKFEN GYO



Türkiye’de hızla büyüyen şehir otelciliği konseptine odaklı ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığı olan Akfen GYO Avrupa’nın en büyük uluslararası zincir otel işletmecisi olan Accor ile stratejik işbirliği kapsamında Ibis ve Novotel markaları altında şehir oteli projeleri geliştirmektedir.

Şirket, Türkiye, KKTC ve Rusya’da 17’si operasyonel, 3’ü yatırım aşamasında olan toplam 20 otelden oluşan bir portföye ulaşmıştır.

SU İMTİYAZLARI

AKFEN ÇEVRE VE SU YATIRIM
YAPIM VE İŞLETME A.Ş.



Akfen Çevre ve Su Yatırım, Yapım İşletme A.Ş. [Akfen Su], Türkiye’de su ve atık su sektöründe imtiyaz projeleri geliştirmek amacıyla 2005 yılından bu yana faaliyetlerine devam etmektedir.

Akfen Su’nun misyonu, öncelikle Türkiye’nin mevcut su ve altyapı sektöründe ortaya çıkan büyük ekonomik kayıpları geri kazanmak ve halkın sürekli, güvenilir, sağlıklı su ve altyapı hizmeti almasını sağlamaktır. Şirket, yeni teknolojiler geliştirerek bu durumun devamlılığını sağlamayı ve uluslararası pazarda bu teknolojiler sayesinde güç kazanmayı hedeflemektedir.

Akfen Holding [%50] ve Kardan N.V.[%50] ortak kuruluşu olan Akfen Su, Güllük Belediyesi İçmesuyu ve Atıksu İmtiyaz Projesi, Dilovası Organize Sanayi Atıksu Yap İşlet Devret Projesi gibi projelere imza atmıştır.

Su ve atıksu sektörlerindeki uzmanlık ve tecrübelerini Katı Atık Yönetimi hizmetlerinde birleştiren Akfen Su, müşterilerinin ihtiyaçları doğrultusunda Katı Atık Yönetim sistemleri geliştirilmesi ve yönetimi hizmetleri de sunmaktadır.

İNŞAAT

AKFEN İNŞAAT TAV YATIRIM HOLDİNG



Akfen İnşaat, Akfen Holding'in %99,85 oranında sahip olduğu en eski iştirakidir. Kuruluş yıllarında endüstriyel tesislerin fizibilite ve mühendislik hizmetlerini gerçekleştirmek için kurulan Akfen İnşaat, verdiği hizmetlerin yelpazesini endüstriyel tesislerin imalatı, kuruluşu ve montajı hizmetleri ile genişletmiştir.

Yirmi yıldan fazla bir sürede toplamda 2,06 milyar ABD doları tutarında inşaat projesini tamamlayan Akfen İnşaat, bugüne kadar TED Ankara Koleji Yerleşkesi, Atatürk Havaalanı Yeni Dış Hatlar

Terminali, Samsun Çarşamba Havaalanı İnşaatı, Bursa Şehirçi Doğalgaz Dağıtım Hattı İnşaatı, Atıksu Arıtma Tesisleri, Ibis ve Novotel İnşaatlarından, Levent Loft Rezidans ve Devlet Hastanesi inşaatlarına kadar üstyapı, altyapı, çevre koruma ve komple havaalanı inşaatlarının yapımı da dâhil birçok projeyi tamamlamıştır.

TAV Yatırım'ın bağlı ortaklığı olan TAV İnşaat ise üstlendiği prestijli projelerle havalimanı inşaat sektöründe dünya çapında bir isim olma hedefine her geçen gün biraz daha yaklaşmaktadır.

TAV İnşaat, 2003 yılında kurulan yeni bir ticari işletme olmasına karşın, dünya inşaat sektöründe ilerleme yolunda kararlı adımlar atmaktadır. Şirket, şubeleri ve inşaat sektörünün dünya çapındaki büyük şirketleri [Doha projesi Taisei - Japonya, Libya projeleri CCC - Lübnan ve Odebrecht - Brezilya, Oman ve Abu Dabi projeleri CCC - Lübnan vb.] ile kurmuş olduğu iş ortaklıkları sayesinde ciddi bir iş hacmine ulaşmıştır.

Engineering News Record "ENR", dünyanın en büyük uluslararası inşaat firmaları listesinde 2014 yılında 83'üncü sırada yer alan TAV İnşaat, havalimanları inşaatı derecelendirmesinde ise 1. olmuştur.

özelleştirme ihalesini kazanmıştır. Şirket, hizmet verdiği iskelelerin büyük çoğunluğunda 30 yıla varan kullanım hakkını elinde bulundurmaktadır.

İDO, 9 deniz otobüsü, iki arabalı vapur ve dört hızlı feribot hattı ile toplam 15 hat üzerinden İstanbul şehir içi ve Marmara Denizi bölgesinde yolcu ve araç taşımacılığı hizmeti vermektedir. İDO, 55 deniz aracından [24 deniz otobüsü, 19 arabalı vapur, 9 hızlı feribot, bir yolcu motoru ve iki hizmet gemisi] oluşan modern filosu ile dünyanın önde gelen deniz yolu yolcu ve araç taşımacılık şirketlerinden biridir.

Şirket güçlü marka ismi ile geniş bir müşteri tabanına hizmet vermektedir. 2014 yılında yaklaşık 47,5 milyon yolcu, 8,2 milyon araç taşımıştır.

DENİZ YOLU TAŞIMACILIĞI

İDO İSTANBUL DENİZ OTOBÜSLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. [İDO]



Akfen Holding, 2011 yılında Akfen-Tepe-Sera-Souter ortaklığı ile İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin [İDO]

KISACA AKFEN GYO

Bugüne kadar Türkiye ve Rusya'daki otellerde ağırlanan misafir sayısı 4 milyon kişiyi geçmiştir.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 25 Haziran 1997 tarihinde faaliyete geçen Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.'nin 2006 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması ile kurulmuştur.

Akfen GYO'nun ana faaliyet konusu, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Uzmanlık alanı orta sınıf otel projeleri geliştirmek ve inşa ettirmek olan Akfen GYO, Avrupa'nın en büyük uluslararası zincir otel işletmecisi olan Accor ile stratejik işbirliği kapsamında Ibis ve Novotel markaları altında şehir oteli projeleri geliştirmektedir.

Akfen GYO [Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı] operasyonda olan İstanbul'da Ibis ve Novotel, Esenyurt'ta Ibis, Ankara'da Ibis, Eskişehir'de Ibis, Trabzon'da Novotel, Kayseri'de Ibis ve Novotel, Gaziantep'te Ibis ve Novotel, Bursa'da Ibis, Adana'da Ibis, İzmir'de Ibis Otel, Rusya Yaroslavl'da Ibis, Samara'da Ibis, Kaliningrad'da Ibis, ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ise beş yıldızlı Merit Park Otel ile inşaatları devam eden Tuzla'da Ibis, Rusya Moskova'da Ibis ve Karaköy'de Novotel projeleri ile birlikte toplam 20 otellik bir portföye ulaşmıştır.

4 milyon kişiyi ağırladık

Hayata geçirdiği üç ve dört yıldızlı otellerde, çağdaş şehir otelciliği anlayışının seçkin örneklerini yansıtan Şirket, inşa ettirdiği otelleri stratejik ortağı olan Accor'a uzun dönemli sözleşmelerle kiraya vererek düzenli ve öngörülebilir kira geliri sağlamak üzerine bir iş modeli oluşturmuştur.

Bugüne kadar Türkiye ve Rusya'daki otellerde ağırlanan misafir sayısı 4 milyon kişiyi geçmiştir. Aralık 2014 itibarıyla tüm otellerin ortalama doluluk oranı %64 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in kira geliri de 2014 yılında bir önceki yıla göre %24 artışla 51 milyon TL'ye ulaşmıştır. Elde edilen kira gelirlerinin %47'si Türkiye, %27'si KKTC ve %26'i Rusya'daki otellerden gelmiştir.

Akfen GYO'nun yenilikçi bir yönetim anlayışıyla ele aldığı yurt içi yatırımları, Türk orta sınıfının gelişmesine paralel olarak artan turizm talebine ve Türk iş dünyasındaki mobiliteye bağlı olarak şekillenmektedir.

Net aktif değeri açısından Türkiye'nin önde gelen GYO'ları arasında yer alan Akfen GYO, dünya standartlarını hedefleyen projeleriyle sektördeki güvenilir ve öncü konumunu pekiştirmektedir.

Konsolide FAVÖK bir önceki yıla göre %36 artışla 39,5 milyon lira olurken, FAVÖK marjı bir önceki yıla göre %7 artarak %77 seviyesinde gerçekleşmiştir. Akfen GYO'nun 31 Aralık 2014 itibarıyla net aktif değeri, 920,2 milyon TL olmuştur.

Akfen GYO 11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılmıştır ve bu tarihten itibaren "AKFGY" hisse kodu ile BIST'te işlem görmektedir.

Akfen GYO, 372279 ticaret sicil numarası ile Levent Loft Büyükdere Cad. No: 201 C blok Kat: 8 34394, Levent/İstanbul merkez adresiyle faaliyet göstermektedir. Şirket bilgileri, ayrıca, Şirket'e ait www.akfengyo.com.tr adresli web sitesinde yer almaktadır.

ORTAKLIK YAPISI

Halka Açık Kısım*	Akfen Holding	Hamdi Akın	Diğer
%29,60	%51,72	%16,41	%2,27

*Halka açık kısımdaki hisselerin %5,16'sı Akfen Holding'e aittir.



2014 YILINDA

HİZMETE GİREN OTELLER

IBIS OTEL ANKARA AIRPORT

[ANKARA]



Arsa Alanı: 7.134 m²

İnşaat Alanı: 9.506 m²

Oda Sayısı: 147 oda

İşletmeye Açılış Tarihi: Eylül 2014

İşletmecisi: Tamaris Turizm (Accor)

YATIRIMI DEVAM EDEN OTELLER

IBIS OTEL MOSKOVA

[RUSYA]



Arsa Alanı: 2.010 m²

İnşaat Alanı: 13.250 m²

Oda Sayısı: 317 oda

Planlanan İşletmeye Açılış Tarihi: 2015

İşletmecisi: Russian Management Hotel Company (Accor)

NOVOTEL KARAKÖY

[İSTANBUL]



Arsa Alanı: 3.074,58 m²

İnşaat Alanı: 21.440 m²

Oda Sayısı: 200 oda

Planlanan İşletmeye Açılış Tarihi: 2015

İşletmeci: Tamaris Turizm [Accor]

IBIS OTEL TUZLA

[İSTANBUL]



Arsa Alanı: 4.260 m²

İnşaat Alanı: 9.480 m²

Oda Sayısı: 200 oda

Planlanan İşletmeye Açılış Tarihi: 2016

İşletmeci: Tamaris Turizm [Accor]

KİLOMETRE TAŞLARI

Akfen GYO, Avrupa'nın en büyük uluslararası zincir otel işletmecisi olan Accor ile stratejik işbirliği içindedir.

2005

- Akfen Holding ve Accor S.A. arasında işbirliği kuruldu.

2006

- SPK onayını müteakip, Akcel Turizm Yatırımları A.Ş., Akfen GYO'ya dönüştü.

2007

- 208 odalı Novotel İstanbul ve 228 odalı Ibis Otel İstanbul, Zeytinburnu'nda faaliyete geçti.
- 108 odalı Ibis Otel Eskişehir faaliyete geçti.
- 286 odalı Merit Park Otel, Girne KKTC'de faaliyete geçti.

2008

- 200 odalı Novotel Trabzon faaliyete geçti.

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.
- 200 odalı Ibis Otel Bursa faaliyete geçti.
- Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye artırıldı.



IBIS OTEL GAZİANTEP



IBIS OTEL İSTANBUL

2011

- Şirket, ödenmiş sermayesini 2011 yılı Mayıs ayında gerçekleşen halka arzla 138.000.000 TL'den 184.000.000 TL'ye yükseltti.
- Şirket, Rusya'da ortak yatırımlarındaki payını %50'den %95'e çıkardı.
- 177 odalı Ibis Otel Yaroslavl faaliyete geçti.

2012

- 204 odalı Ibis Otel Samara faaliyete geçti.
- 165 odalı Ibis Otel Adana faaliyete geçti.
- Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. portföyündeki KKTC, Girne'de bulunan 5 yıldızlı Otel'in, casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yılığına Voyager Kıbrıs Limited Şirketi'ne kiralanmasına dair sözleşme imzalandı.

2013

- 156 odalı Ibis Otel İstanbul Esenyurt faaliyete geçti.
- 140 odalı Ibis Otel Alsancak faaliyete geçti.
- 167 odalı Ibis Otel Kaliningrad faaliyete geçti.

2014

- 147 odalı Ibis Otel Ankara Airport faaliyete geçti.



MERİT PARK GİRNE

MİSYON VE VİZYON

MİSYON

TÜRKİYE VE ÇEVRE
COĞRAFYADA ULUSLARARASI
STANDARTLARDA İNŞA
EDİLMİŞ VE İŞLETİLEN OTEL
PROJELERİNE SAHİP LİDER
OTEL YATIRIMCISI OLMAK.

VİZYON

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE
YÜKSEK KARLILIĞA SAHİP
PROJELER GELİŞTİREREK
İSTİKRARLI BİLANÇO BÜYÜMESİ
GERÇEKLEŞTİRİRKEN,
HİSSEDARLARINA YÜKSEK
SERMAYE VE KAR PAYI GETİRİSİ
SAĞLAMAK.

STRATEJİ

AVRUPA'NIN EN BÜYÜK VE DÜNYANIN ÖNDE GELEN OTEL
GRUPLARINDAN ACCOR'LA STRATEJİK ORTAKLIK

EKONOMİK ŞEHİR OTELCİLİĞİ YATIRIMI

UZUN VADELİ KİRA SÖZLEŞMELERİ İLE ÖNGÖRÜLEBİLİR,
SÜRDÜRÜLEBİLİR NAKİT AKIŞI

TEK KONUDA UZMANLAŞMA SONUCU EDİNİLEN KNOW-HOW

OTELLERİN PERFORMANSLARIYLA ARTAN KİRA GELİRİ

OTEL PERSONELİNİN ACCOR KADROSUNDA OLMASI NEDENİYLE
AKFEN GYO MİNİMUM PERSONEL İLE ÇALIŞMA KABİLİYETİ

AKFEN GYO

- ÖZGÜN İŞ MODELİ
- MİNİMUM OPERASYON RİSKİ
- DÜŞÜK RİSKLİ ÖNGÖRÜLEBİLİR NAKİT AKIŞI
- SINIRSIZ VE HIZLI BÜYÜME İMKÂNI



OPERASYON HARİTASI

Akfen GYO, hayata geçirdiği üç ve dört yıldızlı otellerde, çağdaş şehir otelciliği anlayışının seçkin örneklerini yansıtmaktadır.



**2018 FIFA DÜNYA KUPASI
MAÇLARININ OYNANACAĞI ŞEHİRLER**



FAAL OTELLER



FAAL OFİS



MEVCUT PROJELER

Tavsiye

Daha fazla bilgi için,
www.akfengyo.com.tr

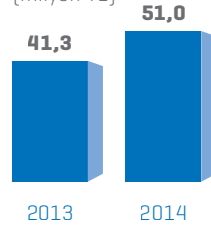


FİNANSAL VE OPERASYONEL GÖSTERGELER

Net aktif değeri açısından Türkiye'nin önde gelen GYO'ları arasında yer alan Akfen GYO, dünya standartlarını hedefleyen projeleriyle sektördeki güvenilir ve öncü konumunu pekiştirmektedir.

HASILAT

(milyon TL)



ARTIŞ
%24

Akfen GYO'nun hasılatı 2014 yılında %24 artarak 51 milyon TL olmuştur.

TL	2012	2013	2014
Toplam Varlıklar	1.179.027.637	1.518.526.032	1.445.949.859
Özkaynaklar	809.271.752	932.791.533	856.220.164
Ödenmiş Sermaye	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Hasılat	32.047.644	41.262.185	51.011.677
Satışların Maliyeti	[4.494.226]	[5.338.972]	[5.729.946]
Esas Faaliyet Karı*	32.397.517	233.167.883	70.785.544
Yatırımlar	[40.445.582]	[95.842.466]	[61.611.264]

* Esas faaliyet karına ve dönem karına duran varlık değer artış kazançları dâhil edilmmiştir.

**Akfen GYO'nun kontrol gücü bulunan paylara ait net dönem karı rakamı belirtilmiştir.



PLANET 21,

proje ile A&C'nin tamamı dünyaya
sahipliğine hizmet edecek.
21 taahhütte bulunmaktadırlar.
Dünyaya örnek olacak mükemmel.
Lütfen içeri girin.

with PLANET 21, we have become
21 commitments
to act together for the sustainable future of
the planet. Please, step in.



YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Akfen GYO, Türkiye’de sadece şehir otelciliğine yatırım yapan ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak, benzersiz ve özgün iş modeliyle yatırımlarına devam emektedir.

Akfen GYO’nun Değerli Paydaşları,

2014 yılının, genel olarak küresel ve bölgesel bazda politik-ekonomik gelişmelerin daha çok belirleyici olduğu, bu nedenle de yatırımcıların ağırlıklı olarak daha temkinli davrandığı bir yıl olarak kayıtlara geçmiştir.

Ortadoğu’da yaşanan gelişmeler, ABD Merkez Bankası’nın [FED] parasal genişleme politikalarıyla ilgili beklentiler, petrol fiyatlarında yaşanan sert düşüşün yıl boyunca devam etmesi ve beraberinde Rusya’nın yaşadığı ekonomik sıkıntılar ve de Çin’den gelen yavaşlama sinyallerinin uluslararası piyasalarda yarattığı tedirginlik yıl boyunca öne çıkan gelişmeler olmuştur.

Bu noktada, gelişmekte olan piyasa ekonomilerinin genelde büyümede yaşadığı yavaşlamaya da dikkat çekmek gerekmektedir. Türkiye ekonomisine bakıldığında ise genel olarak bölgemizde yaşanan gelişmeler ve küresel piyasalardaki belirsizliklerin etkisi ile dış kaynaklı riskler öne çıkmıştır.

Özellikle küresel piyasalarda yaşanan gelişmelerin etkisi ile ekonomi yönetiminin daha kontrollü bir büyüme performansı için yüksek enflasyonu ve cari açığı görece daha kabul edilebilir seviyelere düşürmek adına uyguladığı politikalar en çok tartışılan konular olmuştur. Ancak, yılın son ayları ile birlikte iki önemli seçimin geride bırakılması, ekonomi yönetimi tarafından açıklanan yapısal reform kararları ve petrol fiyatlarındaki sert düşüş gibi etkenler, yatırımcıların Türkiye’ye olan algısını bir miktar düzeltmiştir. Bu etkenlerden yola çıkarak 2014 yılında Türkiye ekonomisinin yüzde 3 civarında bir büyümeyle tamamlamasına yönelik beklentileri pozitif olarak değerlendirmek mümkündür.



2015 yılına ilişkin tahminlere bakıldığında, yıl ortasında yapılacak genel seçimler ve mevcut politik ortamın etkisi ile yatırımcının ilgisinin bir süre düşmesi beklenmektedir. Ancak, orta ve uzun vadede, yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgileri pozitif yönde seyretmeye devam edecektir. Cari açığın azalması, küresel piyasalardaki belirsizliklerin Türkiye ekonomisi üzerindeki etkilerini minimize etmeye başlaması da önümüzdeki dönemlerde sektördeki canlılığın devamını sağlayacaktır.

Buna göre 2015 yılında GSYİH büyüme hızının %4 olması öngörülmektedir. 2016 ve 2017 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle, GSYİH artış hızının %5'e çıkması hedeflenmektedir.

Küresel piyasalardaki ani gelişmeler ve özellikle petrol fiyatındaki düşüş nedeniyle içinde bulunduğumuz dönem itibarıyla bu hedeflerin ulaşılabilir olduğu görülmektedir.

Ayrıca gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik büyüme trendi, ticari gayrimenkul ve altyapı yatırımlarını doğrudan etkilemektedir. Türkiye gayrimenkul sektörü, toplam GSYİH'in %19,5'ini üretmesi, sektörün yatırım potansiyelini kanıtlaması açısından büyük önem arz etmektedir. Bu açıdan bakıldığında Türkiye, genç ve hızla büyüyen nüfus yapısıyla gayrimenkul sektörü açısından cazibesini korumaya devam etmektedir. Son yıllarda refah seviyesinin yükselmesi ve orta sınıftan yaşam kalitesinin artması, diğer sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünün de büyümesini hızlandırmıştır.

Özellikle son 10 yılda 110 milyar ABD doları yabancı yatırımcı çeken Türk gayrimenkul sektörü, cazibesini 2014 yılında da sürdürmüştür. Yabancıların gayrimenkul edinmesi üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasıyla birlikte, Rusya, Orta Doğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkati Türkiye'ye yönelmiş durumdadır.

Güçlü bir ekonomiyle desteklenen ve hızlı büyüyen bir pazar olan ekonomik şehir otelciliği sektörü, sahip olduğu potansiyel ile Türkiye gayrimenkul sektörünün en dikkat çeken pazarlarından biri olarak öne çıkmaktadır. Son yıllarda dünyadaki ticari faaliyetlerin artmasıyla birlikte ekonomik şehir otelciliği sektörü ciddi bir gelişim sürecinden geçmiştir. Bu alanda faaliyet gösteren uluslararası işletmeciler hem mevcut markaları ile büyümeye hem de yeni ekonomik otel markalarıyla dünyanın farklı bölgelerine yayılma stratejileri izlemeye devam etmektedir.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Akfen GYO, Türkiye’de şehir otelciliğine yatırım yapan ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak, benzersiz ve özgün iş modeliyle başarılarına başarılar katmaya devam etmektedir.

Akfen GYO, Türkiye’de sadece şehir otelciliğine yatırım yapan ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak, benzersiz ve özgün iş modeliyle yatırımlarına devam emektedir. Şirketimizin, Accor Grubu ile yaptığımız anlaşma kapsamında Accor’un dünya üzerindeki en başarılı iki markası olan 3 yıldızlı Ibis ve 4 yıldızlı Novotel’lerle Türkiye, Rusya ve KKTC’de 17’si operasyonel, 3’ü yatırım aşamasında olmak üzere toplam 20 otelden oluşan bir portföyü bulunmaktadır. Bu üç otel de tamamlandığında toplam oda sayımız 3.628 olacaktır.

Hâlihazırda yurtiçinde ve yurtdışında devam eden 3 otel projemizin inşaatı devam etmektedir. Yurtiçindeki yatırımlarımızdan Novotel Karaköy 200 odalı olarak geliştirilmiştir ve hizmete açıldığında dünyanın ilk beş yıldızlı standartlarındaki Novotel’i olma özelliğine sahip olacaktır. Novotel Karaköy’ün 2015 yılı sonuna doğru hizmete açılması planlanmaktadır. Buna ek olarak, yine İstanbul’da, Tuzla’da geliştirilen 200 odalı Ibis Otel Tuzla’nın inşaatına yılın ilk çeyreğinde başlanması planlanmaktadır. Ayrıca şirketimizin Rusya’daki otel yatırımlarından 317 odalı Ibis Otel Moskova’nın da 2015 yılı ikinci çeyreğinin başında hizmete açılması hedeflenmektedir.

Akfen GYO olarak sergilediğimiz tüm başarıların ardında; ana hissedarımız Akfen Holding’in köklü birikiminin verdiği güç, özverili çalışanlarımızın emekleri, iş ortaklarımız, hissedarlarımız ve finansörlerimizin güven ve destekleri büyük rol oynamaktadır.

Hepinize en içten teşekkürlerimi sunarım. Hep birlikte daha nice başarılarla.

İBRAHİM SÛHA GÛÇSAV

Yönetim Kurulu Başkanı

ibis Essence



GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

Akfen GYO gayrimenkul sektörü tarafından her yıl ilgiyle takip edilen Euromoney Gayrimenkul Ödülleri'nde bir kez daha "Türkiye'nin En İyi Otel Geliştiricisi" ödülünü almıştır.

Değerli Hissedarlarımız ve İş Ortaklarımız,

Turizm ve gayrimenkul sektörleri sahip oldukları potansiyel ile hem gelişmiş, hem de gelişmekte olan ülkelerin ekonomik kalkınmasına önemli birer dayanak merkezi olarak her geçen yıl büyümelerini sürdürmektedir. Özellikle son yıllarda dünyadaki ticari faaliyetlerinin artmasıyla birlikte ekonomik şehir otelciliği sektörünün ciddi bir gelişim süreci içine girdiği görülmektedir. Bu alanda faaliyet gösteren uluslararası işletmeciler hem mevcut markaları ile büyüme hem de yeni ekonomik otel markalarıyla dünyanın farklı bölgelerine yayılma stratejileri izlemeye devam etmektedir.

Dünya turist sayısının yaklaşık üçte birine ev sahipliği yapan, dünya turizm gelirleri ile yatak kapasitesinin yaklaşık dörtte birini elinde bulunduran Akdeniz

çanağında bulunan Türkiye, Avrupa'nın 4'üncü, dünyanın 6'ncı büyük turizm ülkesi konumunda yer almaktadır. Cumhuriyetimizin 100.yılına kutlanacağı 2023 yılında ise turizm sektörünün 50 milyar ABD doları gelir ve 50 milyon turist ağırlanması hedeflenmektedir.

Ülkemiz turizm sektörünün bu hedeflere ulaşabilmesi ve sektörün büyümesini sürdürülebilirliği açısından üç-dört yıldızlı otel yatırımları büyük önem kazanmaktadır. Bu kapsamda, başta İstanbul olmak üzere, Bursa, Eskişehir ve Kayseri gibi birçok Anadolu şehri gerek ticaret hacmi gerekse sosyo-kültürel yapıları ile ekonomik şehir otelciliği alanında önemli bir potansiyel barındırmaktadır.

Akfen GYO olarak, Türkiye'de ekonomik şehir otelciliğine yatırım yapan ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığı konumunda yer almaktayız. Başarısı kanıtlanmış özgün iş modelimiz sayesinde Şirketimiz ekonomik şehir otelciliğinin gelişimi açısından yine başarılarla dolu bir yılı daha geride bırakmıştır.

2014 yılı Eylül ayı içerisinde Ankara'da, havalimanına iki kilometre mesafede bulunan 147 odalı Ibis Otel Ankara Airport'u hizmete açan Şirketimiz, böylece faal otel sayısını 17'ye yükseltmiştir. Devam eden Karaköy Novotel, Ibis Otel Tuzla ve Ibis Otel Moskova projeleri ile birlikte, Türkiye, Rusya ve KKTC'de toplam 20 otelden oluşan bir portföye erişecektir.



Şirket'in, konsolide kira gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %24 artarak 51 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Konsolide FAVÖK bir önceki yılın aynı dönemine göre %36 artışla 39,5 milyon TL olurken; FAVÖK marjı bir önceki yılın aynı dönemine göre %7 artarak %77 seviyesinde gerçekleşmiştir. Akfen GYO'nun 31 Aralık 2014 itibarıyla net aktif değeri, 920,2 milyon TL olmuştur.

2014 yılında yurt içi ve yurt dışındaki otellerimizde ortalama %64 doluluk oranı yakalanmıştır. Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı %67 olurken, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı ise %53 olarak gerçekleşmiştir.

"Türkiye'nin En İyi Otel Geliştiricisi" Akfen GYO olarak yıl boyunca gerçekleştirdiğimiz çalışmalar, uluslararası ödüllerle taçlandırılmıştır. Şirketimiz gayrimenkul sektörü tarafından her yıl ilgiyle takip edilen ve sektörde faaliyet gösteren en iyi gayrimenkul ürün/hizmet geliştiricilerinin ödüllendirildiği Euromoney Gayrimenkul Ödülleri'nde bir kez daha "Türkiye'nin En İyi Otel Geliştiricisi" ödülünü almıştır.

Hedefimiz gerek otel sayısı gerekse oda sayısı açısından bölgemizin, uluslararası standartlarda inşa edilmiş ve işletilen otellere sahip önde gelen otel yatırımcılarından biri olmaktır.

Dünyanın ilk 5 yıldızlı Novotel'i Yatırımını önümüzdeki dönemlerde de sürdüreceğiz olan Şirketimiz, ağırlıklı olarak İstanbul, Moskova gibi yüksek performans vaat eden metropollere yönelmek hedefindedir. İstanbul Karaköy'de dünyanın ilk 5 yıldızlı Novotel'ini hizmete açmaya hazırlanan Şirketimiz, yerli müşteri yanı sıra önemli bir yabancı müşteri potansiyeli de yaratarak Türkiye'nin gelişimine katkıda bulunmayı da sürdürecektir.

İmza attığımız tüm başarıların arkasında emeği bulunan bütün Akfen GYO çalışanlarına teşekkürlerimi sunuyorum. Bundan sonra da ana hissedarımız Akfen Holding'in ve gücümüze güç katan değerli hissedarlarımız, kreditorlerimiz ve iş ortaklarımızın desteğiyle en iyisini sunmaya devam edeceğiz.

Saygılarımla,

VEDAT TURAL

Genel Müdür

YÖNETİM KURULU VE DENETÇİLER

01



02



03



04



05



06



07



08



09



1992 yılında İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan İbrahim Süha Güçsav, yüksek lisans öğrenimini Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır. Kariyerine 1992 yılında Alexander&Alexander Sigorta Brokerliği A.Ş.'de başlayan Güçsav, 1994 yılında katıldığı Akfen Holding'de Finansman Grup Başkanlığı ve İcra Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Araç Muayene İstasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmeleri, Akfen GYO'nun kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli proje finansmanı konularında önemli görevler üstlenmiştir. 2003 yılından 2010 yılının Mart ayına kadar Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Mart 2010 - Mayıs 2012 tarihleri arasında Akfen Holding Yönetim Kurulu Üyesi olan Güçsav, 2010 yılı Mart ayından bu yana Akfen Holding CEO'sudur. Bu görevine ek olarak Akfen GYO ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı olmak üzere, başta Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ve Akfen Enerji Yatırımları Holding A.Ş. iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir. Türkiye-Singapur İş Konseyi Başkanlığı görevini yürüten Güçsav ayrıca, Ekim 2014 tarihinde Singapur Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bünyesinde faaliyet gösteren Uluslararası Ticaret ve Yatırım Ajansı'nın Türkiye Unursal İş Temsilcisi olarak atanmıştır.

1968 yılında İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İktisadi İşletmecilik Bölümü'nden mezun olan Mustafa Ketten, iş yaşamına 1970'te Devlet Planlama Teşkilatı'nda Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. Yüksek lisansını 1978'de Hollanda Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde, Kalkınma İdaresi alanında tamamlamıştır. 1979-1983 yıllarında DPT'de Kalkınmada Öncelikli Yörelere Başkanlığı, 1984-1999 yıllarını kapsayan dönemde ise Tarım, Orman ve Köyşerhi Müsteşarlığı, Başbakanlık Müşavirliği, Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı, Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Vakıflar Meclis Başkanlığı

görevlerinde bulunmuştur. Kamuda bulunduğu dönemde Petkim ve Tamek Gıda'nın Yönetim Kurullarında görev almış, Güneş Sigorta ve Vakıfbank'ta Yönetim Kurulu Başkanlığı yapmıştır. Aynı zamanda birçok eğitim kurumunda Öğretim Görevlisi olarak hizmet veren Ketten, 1999 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılmıştır. Ketten, Avrasya İş Konseyi, Türk-Rus İş Konseyi ve Türk-Gürcü İş Konseyi'nin Yönetim Kurulu Üyesi, Türk-Moldova İş Konseyi'nin de Başkanlığını yapmıştır. TYD Yönetim Kurulu Bşk. Yrd. ile TOBB Turizm Meclisi Başkan Yardımcısı ve TMOK Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İspanyolca İşletme Bölümü'nden mezun olan Pelin Akin, iş hayatına Madrid'de Deutsche Bank Finans departmanının Strateji bölümünde başlamıştır. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları bünyesinde çalışmaya başlayarak geleceğin yöneticisi olarak yetiştirilmek üzere MT Programına alınmıştır. DEİK İspanyol İş Konseyi'nde etkinlik ve organizatörlük sorumluluğu, DEİK İngiliz İş Konseyi'nde ise farklı çalışma gruplarında yer alan Akin, aynı zamanda Türkiye-İngiltere ilişkilerini geliştirmek üzere oluşturulan Tatlı Dil Konferansı'nın organizasyonundan sorumludur. Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı'nda [TİKAV] Mütevelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunmaktadır. Akfen Holding'in ana sponsor olarak destek verdiği Duke of Edinburgh International Awards Türkiye Programının da Genel Başkan Yardımcısı olan Pelin Akin, London School of Economics'te kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü'nde ise 2010 yılından bu yana Danışma Kurulu Başkanlığını yürütmektedir. TÜSİAD, TİKAD, GYİAD (2011-2012), Genç Başkanlar Organizasyonu [YPO] Üyesi ve TAV Havalimanları Holding Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olan Pelin Akin, Akfen Holding'de Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi, IBS Sigorta ve Reasürans Brokerliği Yönetim Kurulu Üyesi, Akfen GYO'da ise Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi olarak görev yapmaktadır. Pelin Akin, Ocak 2015 tarihi itibarıyla TUSİAD Yönetim Kurulu yedek üyeliğine seçilmiştir.

YÖNETİM KURULU VE DENETÇİLER

04

SELİM AKIN

Yönetim Kurulu Üyesi

2006 yılında İngiltere’de Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü’nden mezun olan Selim Akın, üniversite yıllarında Türk Derneği Başkanlığı yapmış olup Türkiye’ye döndüğünde Türkiye Genç İşadamları Derneği üyesi olmuştur. Aynı zamanda DEİK Türk-Rus İş Konseyi, DEİK Türk-İrak İş Konseyi Yürütme Kurulu ve TAV Havalimanları Holding ile Akfen GYO Riskin Erken Saptanması Komitesi üyesidir. İş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı’nda başlayan Selim Akın, daha sonra Proje Geliştirme ve Finansman Departmanlarında görev yapmıştır. Görev aldığı başlıca projeler, Araç Muayene İstasyonları’nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı’nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding halka arz ve tahvil ihracıdır. Selim Akın, halen Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

05

SILA CILIZ İNANÇ

Genel Müdür Yardımcısı - Hukuk

1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi’nden mezun olan Sila Ciliz İnanç, 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başlamıştır. Türkiye’de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları (PPP), şirket birleşmeleri ve devir alımları ile inşaat, enerji ve rekabet hukuku alanlarında çalışmıştır. Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmaları aktif görev almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret, hak/imtiyaz devirleri ve özelleştirme uygulamalarının ihale ve devirler dâhil tüm süreçlerinde bulunmuş, projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile Akfen Holding A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş.’nin halka arz ve SPK mevzuatına uyum süreçlerinde yer almıştır. Şirket ve holding yapılanmaları ile ilgili çalışmıştır. Sila Ciliz İnanç, Akfen Holding A.Ş.’nin Genel Müdür Yardımcısı olup, Akfen Holding’in çeşitli ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyelikleri devam etmektedir.

06

İRFAN ERCİYAS

Yönetim Kurulu Üyesi

1977 yılında Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü’nden mezun olan İrfan Erciyas, iş yaşamına Türkiye Vakıflar Bankası’nda başlamıştır. Türkiye Vakıflar Bankası’nda Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü yaptıktan sonra 1996-2002 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı olarak Akfen Holding’e katılan Erciyas, başta Araç Muayene İstasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve IDO’nun özelleştirilmesi olmak üzere, Akfen GYO ve Akfen Enerji’nin kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO’nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışı ve uzun vadeli finansman konularında önemli görevler üstlenmiştir. İrfan Erciyas Mart 2010’dan bu yana Akfen Holding’de Murahhas Üye olarak görevine devam etmekte olup Akfen Holding’in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır.

07

AHMET SEYFİ USLUOĞLU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1978 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü’nden mezun olan Ahmet Seyfi Usluoğlu, kariyerine 1978 yılında Petrol Ofisi Genel Müdürlüğü’nde Gümrük Şefi olarak başlamıştır. Usluoğlu, 1982-1990 yıllarında Türk Ticaret Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü’nde Teftiş Heyeti Başkanlığı Müfettişi, 1990-1993 yıllarında Türk Ticaret Bankası Siteler Şubesi’nde Şube Müdürü, 1993-1996 yıllarında Yenigehir Şubesi’nde Şube Müdürü ve 1996-2000 yıllarında Ankara Şubesi’nde Şube Müdürü olarak çalışmıştır. Usluoğlu, 2009 yılından bu yana Akfen GYO’da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görev yapmaktadır.

1974 yılında Ankara İktisadi Ticari İlimler Akademisi İşletme Bölümü'nden mezun olan M. Semih Çiçek, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde İktisat Politikası üzerine yüksek lisans yapmıştır. Kariyerine Şekerbank'ta başlayan Çiçek, 1974-1980 yıllarında aynı bankanın Mali Tahlil Birimi'nde muhtelif unvanlarda, 1980-1984 yıllarında Krediler Müdür Yardımcısı, 1984-1993 yıllarında Risk Takip ve Kontrol Bölümü'nde Kredi İzleme Müdürü, 1993-1999 yıllarında ise Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. 1999-2001 yıllarında Şeker Faktoring A.Ş.'de Kurucu Genel Müdür, 2001-2004 yıllarında Makimsan A.Ş.'de İcra Kurulu Üyesi ve Finans Koordinatörü, 2005-2006 yıllarında AS Çelik A.Ş.'de İcra Kurulu Üyesi ve Finansmandan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevlerinde bulunmuştur. Çiçek, 2008 yılından bu yana Akfen GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Denetim Komitesi Üyesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak görev yapmaktadır.

1974 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Maliye Bölümünden mezun olan Mustafa Dursun Akin, kariyerine 1975 yılında Vakıfbank'ta Teftiş Kurulu Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. Aynı bankada 1978-1982 yıllarında Müfettiş, 1982 yılında Personel Müdür Yardımcısı, 1983-1993 yıllarında Teftiş Kurulu Başkan Yardımcısı ve Başyardımcısı, 1993-1997 yıllarında İstanbul Bölgesi Kredi İzleme Müdürü, 1997 yılında Teftiş Kurulu Başkanı ve 1998 yılında Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2000 yılında Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.'de Genel Müdür olarak, 2003-2004 yıllarında İstanbul Altın Borsası'nda Teftiş Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. Akin, 2008 yılından bu yana Akfen GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Denetim Komitesi Başkanı, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmaktadır.

ÜST YÖNETİM

01



01

VEDAT TURAL

Genel Müdür

1982 yılında Fırat Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Vedat Tural, askerlik döneminde 736 dairelik lojman inşaatında Ceylan İnşaat ve Ekinciler İnşaat'ın bir yıl süreyle Hava Teknik Okul Komutanlığı adına inşaat kontrollüğü yapmıştır. Vedat Tural, profesyonel iş yaşamına 1984-1989 yıllarında Yüksek İnşaat-Güriş A.Ş. Ortaklığı'nın inşa ettiği Altinkaya Barajı'nda Saha Mühendisi ve Kesin Hesap Mühendisi olarak başlamıştır. 1989-2005 yıllarında Yüksel İnşaat'ın gerçekleştirdiği Swiss Otel (Saha Şefi), Zincirlikuyu Tat Towers, Şişli Tat Towers, Metrocitiy, Etiler Tat 2000 projelerinde Proje Müdürü, daha sonra Kadıköy Moda Tramvay projesinde Proje Koordinatörü olarak görev yapmıştır. Tural, 2005 yılında Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu Projesi ile Akfen Grubuna katılmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda 1 Mayıs 2007 tarihinde Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev almıştır. 1 Kasım 2012 tarihinde de Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na Genel Müdür olarak atanmıştır. Bugüne kadar Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın yaptığı yurt içi ve yurt dışı projeler olmak üzere toplam 20 otelin inşaatlarında bulunmuştur.

02



03



1990 yılında İstanbul Üniversitesi İngilizce İşletme Fakültesi'nden mezun olan H. Deniz Bilecik, 2009 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnsan Kaynakları Uzmanlığı Sertifika Programı'na katılmıştır. Kariyerine 1990 yılında Deha Menkul Değerler A.Ş.'de yatırım uzmanı olarak başlamış, 1992-1993 yıllarında Nurol Menkul Değerler A.Ş., 1994-1995 yıllarında Karon Menkul Değerler A.Ş., 1995 yılında Tür Menkul Değerler A.Ş.'de Şef Broker olarak çalıştıktan sonra, 1996-2006 yıllarında Alternatif Menkul Değerler A.Ş.'de Yurt İçi Piyasalar Bölümü'nde Yönetici olarak görev yapmıştır. 2006 yılında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye katılan Bilecik, Şirket'in kuruluşunda ve halka arzında aktif görev almıştır. Halen Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır. GYODER, TÜYİD üyesi ve PERYÖN Danışma Kurulu üyesi olan Bilecik, SPK İleri Düzey Lisansı'na sahiptir.

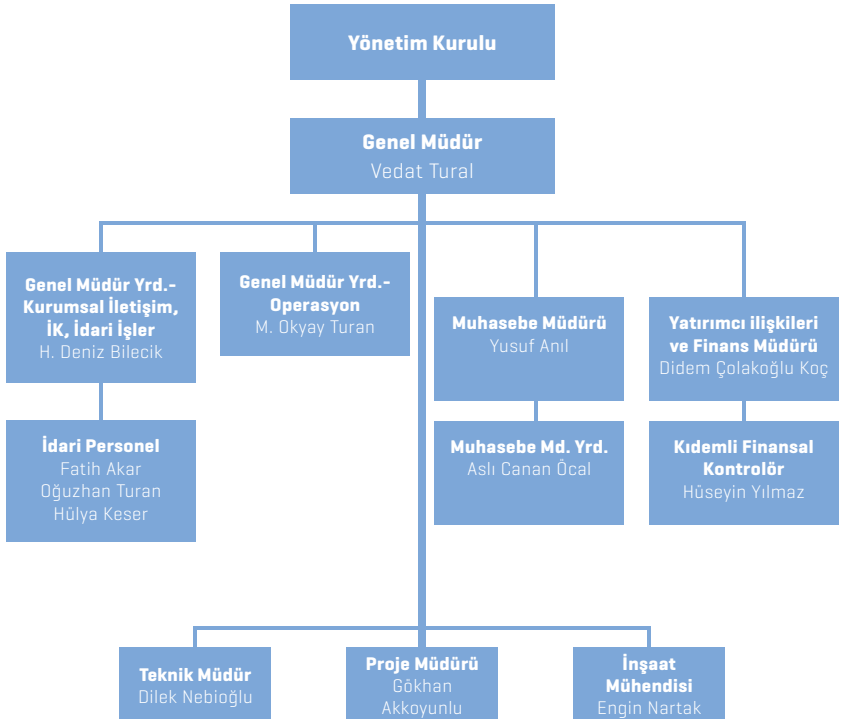
1993 yılında Bilkent Üniversitesi, Turizm Otelcilik Bölümü'nden mezun olan Memduh Okyay Turan, profesyonel iş yaşamına Antalya Club Hotel Sera City&Resort ve Antalya Dedeman Convention'da başlamıştır. Turizm Bakanlığı Seyahat Acenteleri Enformasyon Belgesi sahibi olan Turan, daha sonra Mega Residence Hotel Front Office Management, Mega Residence Sales&Marketing bölümlerinde yöneticilik yapmıştır. St. Paul Tourism&Travel Agency ve Mersin Hotel Chain Group'ta Genel Müdürlük ve Genel Koordinatörlük görevlerinde bulunan Turan, daha sonraki yıllarda yine aynı gruba bağlı City Residence'da ve Kuşadası Mersin Beach Resort'ta Genel Koordinatörlük görevini yürütmüştür. 2005 yılında Akfen Ailesi'ne katılan Turan, 2008 yılından bu yana Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Şirket yöneticilerine sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kar payı gibi mali menfaatlerin toplamı aşağıda sunulmuştur.

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan faydalar (bin TL)	2013	2014
Kısa Vadeli Faydalar	1.497	1.545

Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, ayni nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları için üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar toplamı 1.545.123 TL [31 Aralık 2013: 1.497.236 TL] olup yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve Şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

ORGANİZASYON ŞEMASI





AKFEN GYO'NUN İŞTİRAKLERİ

Grup Şirketleri

Ticaret Unvanı	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul portföyü oluşturmak
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	121.000.000,00
Şirketin Sermayedeki Payı	121.000.000,00
Para Birimi	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	100
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık
Ticaret Unvanı	Russian Hotel Investment BV
Faaliyet Konusu	Rusya'da otel projeleri geliştirmek
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	18.000,00
Şirketin Sermayedeki Payı	17.101,00
Para Birimi	Avro
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	95,01
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık
Ticaret Unvanı	Russian Property Investment B.V.
Faaliyet Konusu	Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	18.000,00
Şirketin Sermayedeki Payı	17.101,00
Para Birimi	Avro
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	95,01
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık
Ticaret Unvanı	Hotel Development Investment B.V.
Faaliyet Konusu	Rusya'da otel projeleri geliştirmek
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	18.000,00
Şirketin Sermayedeki Payı	18.000,00
Para Birimi	Avro
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	100,00
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık
Ticaret Unvanı.	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul yatırımı yapmak
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	17.200.000,00
Şirketin Sermayedeki Payı	12.039.656,00
Para Birimi	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	69,99
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. (Akfen GT)

Ana faaliyet konusu gayrimenkul yatırımı yapmak, geliştirmek, işletmek ve işlettiirmek olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş., Akfen GYO'nun

%100 oranında bağlı ortaklığı olup, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki 5 yıldızlı Merit Park Otel'den kira geliri elde etmektedir. 2007 yılından bu yana hizmet veren otel, Girne'de bulunmaktadır. Akfen GT aynı zamanda Rusya yatırımları arasında yer alan İbis

Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Ibis Otel Kaliningrad ve Samara Ofis'i faaliyete açmıştır.

Akfen GT, Hollanda'da kurulu Russian Hotel Investments B.V. [RHI] ve Russian Property Investment, B.V. [RPI] şirketlerinin %95 hisselerine sahiptir.

Russian Hotel Investment B.V. [RHI]

Ana amacı, Rusya'da otel projeleri gerçekleştirmek olan RHI, otel projeleri için Rusya'da kurulmuş olan firmaları kendi çatısı altında birleştirmektedir. Şirket bünyesindeki faal firmalar tabloda sunulmuştur.

Russian Property Investment B.V. [RPI]

Rusya'da otel haricindeki projeleri gerçekleştirmek amacıyla faaliyete başlayan Şirket, bu konuda proje bazlı kurulan firmaları tek çatı altında toplamaktadır.

Eastern European Property Investment Ltd. [EPEI] Aralık 2010 tarihi itibarıyla RHI ve RPI'daki hisselerinin %45'ini Kasa Investments B.V.'ye, %5'ini ise Cüneyt Baltaoğlu'na devretmiştir. Temmuz

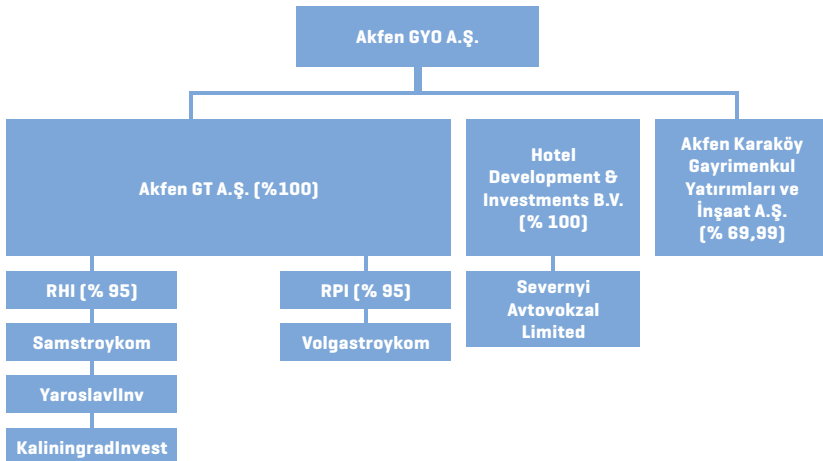
2011'de ise Akfen GYO, Rusya'daki proje ortağı Kasa Investments B.V.'nin Rusya projelerindeki %45 hissesini satın alarak bu projelerdeki payını %50'den, %95'e çıkarmıştır.

Hotel Development and Investments B.V.

Faaliyet merkezi Hollanda olan iştirak, Rusya'da otel projesi geliştirmek üzere kurulmuştur. Akfen GYO'nun Hotel Development and Investments B.V.'deki iştirak oranı %100'dür. Şirket'in, Moskova'da inşaatı devam eden bir otel projesi bulunmaktadır.

Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.

%69,99 ortaklıkla kurulan, Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. unvanlı, özel amaçlı bağlı ortaklık, İstanbul Karaköy'de proje geliştirme amacını taşımaktadır. Her türlü turizm tesisi, otel ve gayrimenkul yatırımlarının planlanması, inşaatının yapılması ve yaptırılması, kiralanması, işletilmesi ve işlettilirilmesi; Şirket'in faaliyet alanları arasında yer almaktadır. Şirket'in İstanbul Karaköy'de halen devam eden bir otel projesi bulunmaktadır.



SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

31 Aralık 2014 Ortaklık Yapısı

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi
Akfen Holding A.Ş.	B	95.154.384	95.154.384
Akfen Holding A.Ş.	A	1.000	1.000
Akfen Holding A.Ş.	D	1.000	1.000
Hamdi Akın	B	30.195.839	30.195.839
Hamdi Akın	C	999	999
İbrahim Süha Güçsav	B	4.140.380	4.140.380
Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	43.512	43.512
Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	1	1
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	B	2	2
Mehmet Semih Çiçek	B	1	1
Mustafa Dursun Akın	B	1	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	B	1	1
Halka Açık Kısım	B	54.462.880	54.462.880
Toplam		184.000.000	184.000.000

A, C ve D grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin iki adedi A Grubu, iki adedi C Grubu ve iki adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. Şirket'in kendi hisselerine ilişkin iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

31.12.2014

Akfen
Holding A.Ş.
%51,72

Halka
Açık
%24,44

Hamdi
Akın
%16,41

Akfen
Holding A.Ş.
[Halka Açık]
%5,16

İbrahim
Süha
Güçsav
%2,25

Diğer
%0,02



GYO SEKTÖRÜ

2014 yılında Ankara Esenboğa’da yeni bir otel daha hizmete açan Akfen GYO, şehir otelciliği konusundaki uzmanlığı ile yatırımlarına değer katmış, kar getiren projelere odaklanma becerisi ile finansal yapısını güçlendirmiştir.

Türkiye’de gayrimenkul yatırım ortaklığı [GYO] sektörü, 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemelerin tamamlanmasıyla ortaya çıkmış, GYO şirketleri ilk kez 1997 yılında borsada işlem görmeye başlamıştır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amacı, Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak ve portföylerinde yer alan gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının bir başka faaliyet alanı da, şirketlerin finansman bulmakta zorlandığı iş merkezi veya alışveriş merkezi gibi büyük ölçekli gayrimenkul projelerine finansman desteği sunmaktır. Bu tür büyük projeler için öz kaynakları yeterli olmayan birçok şirket, büyük bir faiz yükünü de beraberinde getirecek olan kredi yoluyla finansmana yönelebilmektedir.

Şirketin öz kaynaklarının yeterli olduğu durumlarda bile bir öz kaynak maliyeti çıkmaktadır. Halktan gayrimenkul yatırım ortaklığı payları karşılığında toplanacak paralar, bu tür projelerin karşılanabilmesini sağlamaktadır. GYO’ların sunduğu çözüm sayesinde şirketin finansman yükü büyük ölçüde hafiflemektedir.

GYO sektörü, ülkemizde henüz yeni olmasına rağmen ülke ekonomisine önemli katkılarda bulunmaktadır. Ülkemizde 2014 yılı sonu itibarıyla BIST’te işlem gören GYO sayısı 31’e yükselmiş, GYO’ların piyasa değeri ise 20,5 milyar TL’ye ulaşmıştır.

Yüzlerce alt sektörü besleyen gayrimenkul ve inşaat sektörleri, Türkiye ekonomisine ve istihdama sağladığı katma değer ile sürdürülebilir kalkınmada önemli bir rol oynamaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklarının faaliyet alanını oluşturan gayrimenkul sektörü, 2 milyonun üzerinde kişiye iş imkânı sağlamaktadır.

Büyüme trendi sürecek

2014 yılının ilk yarısında yurt içindeki ve yurt dışındaki siyasi ve ekonomik gelişmelerin etkisiyle durgun bir seyir izleyen sektör, Eylül ayından itibaren toparlanarak yılı %13-14 aralığında büyümeyle kapatmış ve Türk ekonomisinin lokomotif olma işlevini sürdürmüştür. 2013 yılının ilk 8 ayında 1.764 milyon ABD doları seviyesinde olan gayrimenkul sektörüne yönelik doğrudan yabancı yatırımlar, 2014 yılının ilk 8 ayında %64,7 oranında artarak 2.906 milyon ABD doları seviyesine yükselmiştir. 2015 yılında da sektördeki bu yükseliş trendinin sürmesi ve sektörün %10 dolayında büyümesi beklenmektedir.

Turizm yatırımları artacak

Sektörün nabzının yabancıların ilgisinin giderek yoğunlaştığı İstanbul'da atması beklenmektedir. Yıl içerisinde özellikle ticari gayrimenkul ve turizm yatırımlarının ön plana çıkacağı öngörülmektedir. Her yıl ortalama %8 düzeyinde büyüyen perakende sektörü, yabancıların AVM yatırımlarının son beş yılda %65 oranında artmasını sağlamıştır.

Benzer bir trend turizm yatırımlarında da söz konusudur. Her yıl 10 milyon turist ağırlayan İstanbul'da 150.000'e yakın yatak ihtiyacı vardır. Bu da İstanbul'da halen 5 yıldızlı otellere ve kent otellerine ihtiyaç bulunduğunu göstermektedir.

Bu gelişmeler, Türkiye'de şehir otelciliğine yatırım yapan ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığı olan Akfen GYO'nun benzersiz ve özgün iş modelinin başarısını kanıtlar niteliktedir.

Başarılarına başarılar katmaya devam eden Şirket, 2014 yılında Ankara Esenboğa'da yeni bir otel daha hizmete açmış, şehir otelciliği konusundaki uzmanlığı ile yatırımlarına değer katmış, kar getiren projelere odaklanma becerisi ile finansal yapısını güçlendirmiştir.

2015 yılında da yatırımlarına devam edecek olan Şirket, devam eden üç otel projesinin tamamlanmasıyla birlikte Türkiye, Rusya ve KKTC'de toplam 20 otelden oluşan bir portföye erişecektir.

OTEL SEKTÖRÜ

Değeri 71 milyar ABD doları düzeyinde olan konaklama sektörüne yönelik yatırımlar hız kesmeden devam etmektedir. 2014'te 172 yeni tesis hizmete açılmış, sektöre 90.000 dolayında yeni yatak eklenmiştir.

2013 yılında en çok ziyaretçi çeken ülkeler bakımından Fransa, ABD, Çin, İspanya ve İtalya'nın ardından dünya turizm sıralamasında 6'ncı sırada yer alan Türkiye, turizmdeki büyümesini 2014 yılında da sürdürmektedir.

Türkiye'ye 2014 yılında gelen yabancı turist sayısı, 34,9 milyondan, 37,3 milyona çıkmış durumdadır. Bu dönemde turizm gelirleri de 32,3 milyar ABD dolarından 34,1 milyar ABD dolarına yükselmiştir.

Bu trendin önümüzdeki dönemde de sürmesi beklenmektedir. Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının, 2015'te %5,3 artışla 39,2 milyon, turizm gelirlerinin de %6,9 artışla 36,5 milyar ABD doları olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Turizm sektörü Türkiye ekonomisi açısından da hayati bir önem arz etmektedir. Türkiye'deki her 100 firmadan 2,6'sı turizm sektöründe faaliyet gösterirken, 100 kişiden 4,6'sı bu sektörde istihdam edilmektedir. Özel sektörde faaliyet gösteren firmaların vergi öncesi karlarının yüzde 1,1'ini turizm sektörü yapmaktadır.

Bugünkü yatırım değeri 71 milyar ABD doları düzeyinde olan konaklama sektörüne yönelik yatırımlar da hız kesmeden devam etmektedir. 2014'te 172 yeni tesis hizmete açılmıştır. Bu yeni 172 tesis projesi ile sektöre 90.000 dolayında yeni yatağın geldiği tahmin edilmektedir.

Şehir otelciliği konsepti de yıl boyunca gelişmeye devam etmiş ve 4 ve 3 yıldızlı otel projeleri, turizm yatırımlarındaki dağılımda önemli bir pay almıştır. 2014'te hizmete giren tesislerin %63'ünü 5 ve 4 yıldızlı tesisler oluşturmaktadır. Bu tesisleri butik ve termal oteller ile 3 yıldızlı tesisler takip etmektedir. Yeni yatakların; %23'ü

Antalya'da%17'si Muğla ve %16'sı da İstanbul'da açılmıştır. Türkiye'de otel yatırımları büyük kentlerden çıkıp, Anadolu'ya uzanan bir büyüme izlemektedir. Hizmete giren yeni yatak bakımından Antalya, İstanbul ve Muğla'yı sırasıyla Afyon, Ankara, Aydın, Trabzon, İzmir, Eskişehir, Adana ve Mersin izlemektedir.

Ekonomik şehir otelciliği konsepti ile yurt içinde ve yurt dışında yatırımlara imza atan Akfen GYO, 2014 yılında bir yeni oteli faaliyete açarak yatırımı devam eden projeleriyle birlikte portföyündeki otel sayısını 20'ye ulaştırmıştır.

Akfen Grubu'nun köklü birikiminden aldığı güç ve başarılı yönetim modeli ile Akfen GYO, gayrimenkul sektöründeki kararlı yatırımlarını 2015 yılında da sürdürecektir. 2015 yılında Moskova ve Karaköy, 2016'da ise Tuzla olmak üzere toplam üç oteli hizmete açmayı planlayan Şirket, pazarın ihtiyaçlarını değerlendirerek yeni projelerle büyümesini sürdürecektir.



2014 YILININ ÖNEMLİ GELİŞMELERİ

Akfen GYO'nun portföyünde bulunan 147 odalı Ibis Otel Ankara Airport, Ankara 30 Eylül 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir.

10.12.2014, Hisse Alımı

Şirketimiz bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin [Akfen GT] sermayesinin Şirketimize ait olmayan %0,00014 'luk kısmı 10.12.2014 tarihinde Şirketimiz tarafından söz konusu hisse tutarının nominal değeri olan 175-TL karşılığında devralınmıştır. Söz konusu devir işlemi sonrasında Şirketimizin, Akfen GT'deki hisse payı %99,99986'dan %100'e çıkmıştır.

30 Eylül 2014, Ibis Otel Ankara Airport Açılışı

Akfen GYO portföyünde bulunan 147 odalı Ibis Otel Ankara Airport, Ankara 30 Eylül 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir.

04 Eylül 2014, Yatırımcı İlişkileri Departmanı Atama Kararı

Şirketimizin 04.09.2014 tarih ve 18 no'lu Yönetim Kurulu kararına göre; Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince, Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Departmanı'nda görev yapmak üzere Hüseyin Yılmaz'ın atanmasına toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

03 Temmuz 2014, Moskova Arsası Davası Tazminat Tahsilatı

Şirket'in bağlı ortaklığı Hotel Development and Investments B.V. (HDI) altında yer alan Dinamo-Petrovskiy Park XXI Vek-MS Limited Şirketi'ne ait arazinin kullanım hakkı ile ilgili kira sözleşmesi konusu ile ilgili 2012 yılında Şirket bağlı ortaklığınca açılan davada ilk derece mahkemesi tarafından, Moskova Hükûmeti tarafından dolaylı Şirket bağlı ortaklığı lehine toplam 199.775.062 Ruble [4.560.000 Avro] ödenmesi karara bağlanmıştır. İlgili tazminat tutarı, 3 Temmuz 2014 tarihinde Şirket bağlı ortaklığınca tahsil edilmiştir.

28 Mayıs 2014, Esas Sözleşme'nin SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Tadiline İlişkin Başvuru

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, Şirketimizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesine "Aynı sermaye artırımını kararı sadece Genel Kurul'da alınabilir" düzenlemesi eklenmesi gerekliliği nedeniyle Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 28.05.2014 tarih ve 13 no'lu kararı ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8'inci maddesinin Ek'te verildiği şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'ndan onay alınması için SPK'ya başvurulmuştur.

26 Mayıs 2014, Komite Üyelerinin Seçimi

Şirketimizin 23.05.2014 tarih ve 2014/12 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında aşağıdaki kararları alınmıştır:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ["Tebliğ"] uyarınca;

1. Kurumsal Yönetim Komitesi'ne, 1 [bir] yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Semih Çiçek, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Dursun Akın, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Seyfi Usluoğlu ve Finansman ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Servet Didem Koç'un atanmasına, Mehmet Semih Çiçek'in Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,
2. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi olarak da görev yapmasına,
3. Denetimden Sorumlu Komite'ye, 1 [bir] yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Semih Çiçek, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Dursun Akın ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Seyfi Usluoğlu'nun atanmasına, Mustafa Dursun Akın'ın Denetimden Sorumlu Komite Başkanı olarak görev yapmasına,

4. Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne, 1 [bir] yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Dursun Akın, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi Pelin Akın'ın atanmasına, Mustafa Dursun Akın'ın Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,
5. Tebliğin 11'inci maddesi uyarınca, Şirketimiz ile yatırımcılar arasındaki iletişimin sağlanması amacıyla Yatırımcı İlişkileri Bölümü kurulmasına, Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü'ne, bu görevi yerine getirmekte olan ve Tebliğ'de öngörülen şartlara haiz Servet Didem Koç'un getirilmesine, kendisinin Şirketimizin Genel Müdürü Vedat Tural'a doğrudan bağlı olarak çalışmasına, kendisinin ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak atanmasına, Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak görevlendirilen Servet Didem Koç'un iletişim bilgilerinin KAP'ta yayınlanmasına, toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

23 Mayıs 2014, Yönetim Kurulu Başkan ve Başkan Vekili görev dağılımına dair Yönetim Kurulu Kararı

Şirketimizin 23.05.2014 tarih ve 2014/11 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Aza olarak İbrahim Süha Güçsav'ın, Şirketimiz Yönetim

2014 YILININ ÖNEMLİ GELİŞMELERİ

Kurulu Başkan Vekili olarak Mustafa Keten'in daha önceki görev süreleri hesaba katılmaksızın işbu tarihten itibaren 1 [bir] yıl süre ile atanmasına karar verilmiştir.

14 Mayıs 2014, 2013 Yılı Olağan Genel Kurul Tescili

Şirketimizin 06.05 2014 tarihinde yapılan 2013 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından 14.05. 2014 tarihinde tescil edilmiştir.

6 Mayıs 2014, 2013 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Sonucu

Şirket'in 2013 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 06.05.2014 tarihinde, saat 14.00'te, Şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No:201 C Blok Kat: 8 Levent İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 05.05.2014 tarih ve 12334 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. M. Zafer Karakoç'un gözetiminde yapılmıştır. Türk Ticaret Kanunu'nun 414'üncü maddesine göre yapılması istenen toplantıya ait davetin, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde öngörüldüğü şekilde ve gündemi de ihtiva edecek şekilde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 03.04.2014 tarih, 8542 sayılı ve 10.04.2014 tarih, 8547 sayılı nüshalarında, Star gazetesinin 03.04.2014 ve 04.04.2014 tarihli nüshalarında, Şirket'in internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek

suretiyle süresi içinde yapılmıştır. Hazır bulunanlar listesinin tetkikinden, Şirket'in toplam 184.000.000.-TL'lik sermayesinin; 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet A Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet C Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet D Grubu hissenin, 142.941.083.-TL'lik hissesine tekabül eden 142.941.083 adet B Grubu hissenin toplantıda temsil edildiği, böylece gerek mevzuat, gerekse de Esas Sözleşme'de öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır. Şirket Yönetim Kurulu Üyesi ve Murahhas Azası İbrahim Süha Güçsav'ın, Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Cılız İnanç'ın ve Bağımsız Denetim Kuruluşu Akis Bağımsız Denetim Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. [KPMG] adına Kıdemli Bağımsız Denetçi M. Şafak Erdur'un toplantıda hazır bulundukları tespit edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantısı, Şirket Murahhas Azası İbrahim Süha Güçsav tarafından fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir. Gündem maddeleri Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Cılız İnanç tarafından okunmuş ve gündem maddelerinin sırasının değiştirilmesi ile ilgili bir öneri olmadığı için gündem maddelerinin görüşülmesine ilan edildiği sırada devam edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına ve Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak hazırlanan ve KPMG-Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali

Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 2013 yılı hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara göre 118.002.845.- TL "Konsolide Net Dönem Karı" elde edilmiş olduğu, ancak dağıtılabilir kar oluşmadığı, Genel Kurul'un onayına sunulmuş olup, 2013 yılı hesap dönemine ait kar dağıtılmaması kararı Genel Kurul'ca kabul edilmiştir.

10 Nisan 2014, Ibis Otel Tuzla Arsası İpotek Tesisi

Şirketimiz portföyünde bulunan 200 odalı Tuzla Ibis Otel projesinin finansmanı için 20.03.2014 tarihli ve 10.000.000 Avro limitli kredi sözleşmesi imzalanmış ve ilk kullandırım tutarı olan 4.000.000 Avro kredi temin edilmiştir. Kredi kullanımı kapsamında teminat olarak söz konusu taşınmaz üzerine 10.04.2014 tarihinde 15.000.000 Avro tutarında banka lehine l'inci dereceden ipotek tesis edilmiştir.

1 Nisan 2014, 2013 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı Yapılmasına İlişkin Yönetim Kurulu Kararı

Şirket Yönetim Kurulu, Şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki kararları almıştır: Karar No 1: Şirketimiz Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 2013 faaliyet yılı çalışmalarını incelemek ve yukarıda yazılı gündemi görüşüp karara bağlamak üzere, 06.05.2014 saat 14:00'te Şirket merkezimiz olan Büyükdere Cad. Levent Loft binası, No: 201 C Blok Kat: 8 Levent, Şişli - İstanbul

Türkiye adresinde yapılmasına, Karar No 2: 2013 faaliyet yılına ait; Yönetim Kurulu ve ilgili Raporları ile Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu, Kar Dağıtımına İlişkin Teklif, Kar Dağıtım Politikası ile Faaliyet Raporu ve ekinde Kurumsal Yönetim ilkeleri Uyum Raporu ve gündem maddelerine ilişkin işbu ayrıntılı Bilgilendirme Notu'nun toplantıdan üç hafta önce kanuni süresi içinde Şirket Merkezi'nde, www.akfengyo.com.tr adresindeki Şirket internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul sisteminde sayın pay sahiplerinin incelemelerine hazır bulundurulmasına, Karar No 3: Durumun yasal gereklere uygun olarak ortaklara duyurulmasına ve Karar No 4: Toplantıya Bakanlık Temsilcisi ve gün tayin edilmesi hususunda Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İstanbul İl Ticaret Müdürlüğü'ne müracaat edilmesine, toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

2013 Yılı Genel Kurul Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi,
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nın imzalanması konusunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,
3. Şirket Yönetim Kurulu'nca hazırlanan 2013 Yılı Faaliyet Raporu'nun okunması, müzakeresi ve onaylanması,
4. 2013 Yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması,

2014 YILININ ÖNEMLİ GELİŞMELERİ

5. 2013 Yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,
6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in 2013 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi,
7. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, 2013 yılı ve izleyen yıllara ilişkin Şirket'in "Kar Dağıtım Politikası"nın onaya sunulması,
8. 2013 yılı karının dağıtılması konusundaki Yönetim Kurulu'nun önerisinin kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi,
9. Yönetim Kurulu'na aday üyelerin, bağımsız üyeler dâhil grup içi ve grup dışındaki görevleri hakkında Genel Kurul'da pay sahiplerine bilgi sunulması
10. Yönetim Kurulu üye adedinin ve görev sürelerinin belirlenmesi,
11. Belirlenen üye adedine göre seçim yapılması, bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin seçilmesi,
12. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için "Ücret Politikası" ve politika kapsamında yapılan ödemeler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve onaylanması,
13. Yönetim Kurulu üyelerinin aylık brüt ücretlerinin belirlenmesi,
14. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetleme Kuruluşu seçiminin onaylanması,
15. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Değerleme Kuruluşu seçiminin onaylanması,
16. Şirket'in 2013 yılı içerisinde yaptığı bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2014 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
17. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2013 yılında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
18. Yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396'ncı maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2013 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
19. Dilek ve görüşler.

1 Nisan 2014, 2013 Yılı Kar Dağıtımı ile İlgili Yönetim Kurulu Kararı

Şirket Yönetim Kurulu'nun 01.04.2014 tarih ve 6 sayılı kararı ile; Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın II-14.1 Tebliği hükümleri kapsamında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan ve Denge Ankara Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetime tabi tutulan 01.01.2013 - 31.12.2013 hesap dönemine ait finansal tablolarımızda yasal mevzuata göre dağıtılabilir kar oluşmadığından, Genel Kurul'a bu konuda bilgi verilmesine, kar dağıtımı yapılamayacağına onaya sunulmasına toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

31 Mart 2014, Moskova Arsası Dava Sonucu

Şirket'in bağlı ortaklığı Hotel Development and Investments B.V. (HDI) altında yer alan Dinamo-Petrovskiy Park XXI Vek-MS Limited Şirketi'ne ait arazinin kullanım hakkı ile ilgili kira sözleşmesi konusu ile ilgili 2012 yılında Şirket bağlı ortaklığınca açılan davada ilk derece mahkemesi tarafından, Moskova Hükümeti tarafından dolayı Şirket bağlı ortaklığı lehine toplam 199.775.062,2 Ruble [4.560.000 Avro] ödenmesi karara bağlanmıştır. Moskova hükümetinin başvurusu üzerine 23.12.2013 tarihinde görülen temyiz mahkemesi,

ilk mahkemenin kararını aynı şekilde onamıştır. Moskova Hükümeti bu karara karşı 10.02.2014 tarihinde Yargıtay'a başvuru yapmıştır. Yargıtay, ilk mahkemenin verdiği ve temyizden onaylandığı kararı 31.02.2014 tarihinde onamış olup gerekçeli kararı 07.04.2014 tarihinde yayınlamıştır.

20 Mart 2014, Ibis Otel Tuzla Finansmanı

Şirket portföyünde bulunan 200 odalı Tuzla Ibis Otel projesinin finansmanı için 20.03.2014 tarihli ve 10.000.000 Avro limitli kredi sözleşmesi imzalanmış olup ilk kredi kullanım tarihi 10 Nisan 2014 tarihinde gerçekleşmiştir.

1 Mart 2014, Ibis Otel Tuzla - Accor Kira Sözleşmesi

Akfen GYO'nun maliki olduğu İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, Pavli İskelesi, 18 Pafta, 3623 Ada'da bulunan arsa üzerinde 200 odalı Ibis Otel projesi geliştirilerek Accor S.A.'ya kiralanması ile ilgili Kira Sözleşmesi 01.03.2014 tarihinde imzalanmıştır. Kira süresi 25+/- 10 yıl, kira bedeli ise cironun % 25'i veya AGOP [Adjusted Gross Operating Profit / Düzeltilmiş Otel Brüt Karı]'un %85'inden yüksek olanı şeklinde tespit edilmiştir.

19 Şubat 2014, Samara Ofis Kiralama Sözleşmesi

Russian Property, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 m²'lik kiralanabilir alanın 746 m²'si, 19.02.2014 tarihinde Rusya'nın en büyük

2014 YILININ ÖNEMLİ GELİŞMELERİ

rulman üreticilerinden biri olan Samara Podshibnik'in üretimlerinin satışı için kurduğu Samarasnabpodshipnik firması ile yapılan sözleşme ile kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dâhil yaklaşık olarak 29.559 TL olup, kiralama ve kira ödeme tarihi 15.04.2014 tarihi itibarıyla başlayacaktır.

29 Ocak 2014, Ibis Otel Moskova - Accor Kira Sözleşmesi

HDI, bağlı ortaklığı olan Severny aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da inşaat halinde bulunan 317 odalı Ibis Otel projesi için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir.

29 Ocak 2014, Gayrimenkul Değerleme Şirketi ve Bağımsız Denetim Kuruluşu Seçimi

Şirket Yönetim Kurulu'nun 29.01.2014 tarihinde yapılan toplantısında;

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, No:48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 35'inci maddesi gereğince portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine ve ayrıca

portföyümüze 2014 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ve ELİT Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine,

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'in" ilgili hükümleri uyarınca 2014 yılı için Bağımsız Denetim Kuruluşu olarak hizmet alınacak kuruluşun, bir sonraki Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, PWC-Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

2014 YILI SONRASI GELİŞMELER

07.01.2015, Arsa Alımı

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi, parsel no: 3623'te yer alan Şirketimize ait arsa ile ilgili parsel etrafında bulunan Maliye Hazinesi'ne ait toplam 427,74 metrekairelik parsellerin [3624 parsel no, 3590 parsel no ve 3558 parsel no] tevhid işlemi tamamlanmış olup söz konusu toplam 427,74 metrekairelik parseller Maliye Hazinesi'nden 1.924.830 TL bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri 07.01.2015 tarihinde tamamlanmıştır.

19.01.2015, Kredi Sözleşmesi

Akfen GYO ile Credit Europe Bank N.V [“Banka”] arasında, Akfen GYO’ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Şirket portföyünde bulunan yatırımları devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı ana para geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi 19 Şubat 2015 tarihinde imzalanmıştır. Kredi kullanım koşullarının tamamlanması ile kredi kullanımı gerçekleştirilecektir. Banka ile Akfen GYO bağlı ortaklıklarının da mevcut tüm kredilerinin refinansmanı ve portföylerinde bulunan yatırımları devam eden projelerinin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere aynı şartlarda kredi temini için sözleşme görüşmeleri devam etmektedir.

02.03.2015, Ibis Otel Tuzla İnşaat Ruhsatı Alımı

Akfen GYO’ya ait İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydıntepe Mahallesi’nde bulunan arsa üzerinde yapılması planlanan 200 odalı ibis otel projesine ait inşaat ruhsatı 02.03.2015 tarihinde alınmıştır.



2014 FAALİYETLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye sınırları içinde faaliyet gösteren GYO'lar arasında bilanço büyüklüğü açısından en önlere yer alan Akfen GYO'nun kira gelirleri 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 51 milyon TL'ye yükselmiştir.

2014'te Öne Çıkanlar

- Konsolide kira geliri bir önceki yıla göre %24 artışla 51 milyon TL olmuştur.
- Konsolide FAVÖK bir önceki yıla göre %36 artışla 39,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide net borç 493,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 31 Aralık 2014 itibarıyla Net Aktif Değer 920,2 milyon TL olmuştur.

Yönetimin Finansal Değerlendirmesi

Gerek operasyonel gerekse finansal alanda, uzman ve tecrübeli bir profesyonel kadro tarafından yönetilen Akfen GYO, 2014 yılında da finansal performansını korumaya ve imza attığı başarılı projelerle büyümeye devam etmiştir. Şirket, 2014 yılında faaliyete açılan Ibis Otel Ankara Airport ile nakit yaratma gücünü artırmıştır.

Diğer faaliyet gelir ve giderleri hariç faiz, amortisman ve vergi öncesi karı (FAVÖK) 2014 yılı sonunda %36 artış göstererek 39.485.479 TL olarak gerçekleşmiştir. Akfen GYO'nun konsolide kira gelirleri ise geçen yılın aynı dönemine göre %24 artarak 50.974.167 TL olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye sınırları içinde faaliyet gösteren GYO'lar arasında bilanço büyüklüğü açısından en önlere yer alan Akfen GYO'nun net aktif değeri 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 920,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Operasyonel Performans

- Konsolide kira gelirleri 2013 yılına göre %24 artarak 51 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 30 Eylül 2014 tarihinde Ibis Otel Ankara Airport faaliyete geçmiş olup Şirket portföyünde bulunan faaliyetteki otel sayısı 17'ye, kiralanabilir oda sayısı da 2.911'e ulaşmıştır.
- Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı 31 Aralık 2014 itibarıyla %67, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı 31 Aralık 2014 itibarıyla %53 ve tüm otellerin ortalama doluluk oranı da 31 Aralık 2014 itibarıyla %64 olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 31 Aralık 2014 itibarıyla 50 avro, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 31 Aralık 2014 itibarıyla 46 avro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı da 31 Aralık 2014 itibarıyla 49 avro olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide otel giderleri 2013 yılı sonunda 5,3 milyon TL iken 2014 yılı sonunda %7 artarak 5,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

- Konsolide genel yönetim giderleri 2013 yılı sonunda 7 milyon TL iken 2014 yılı sonunda %16 azalarak 5,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Otel kira giderlerinin otel kira gelirlerine kıyasla daha düşük artması ve genel yönetim giderlerinin geçen yıla göre azalması sonucunda konsolide FAVÖK, 2013 yılı sonunda 29 milyon TL iken, 2014 yılı sonunda %36 artarak 39,5 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Faiz giderleri ise 2014 yılında geçen yılın aynı dönemine göre %5 artarak 21,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Şirket net aktif değeri 2014 yılı sonunda 920,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2014 FAALİYETLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2015'te FAVÖK değerinde artış

2014 yılsonu itibarıyla Akfen GYO tarafından inşa ettirilip kiraya verilmiş olan toplam otel sayısı, 17'ye ulaşmıştır. 2016 yılı sonuna kadar Türkiye'de iki ve Rusya'da bir yeni otel projesinin daha tamamlanması ve toplam kiralanan otel sayısının 20'ye çıkarılması planlanmaktadır.

Yeni açılan ve açılacak otellerin de etkisi ile Şirket'in 2015 konsolide FAVÖK değerinin artacağı beklenmektedir.

2014 Yılı Bölgesel Kira Geliri Dağılımı [%]

Rusya	KKTC	Türkiye
%26	%27	%47

2014 Yılı FAVÖK [%]

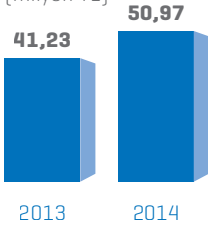
Rusya	KKTC	Türkiye
%26	%34	%40

2014 Yılı Bölgesel Kira Geliri Dağılımı [%]

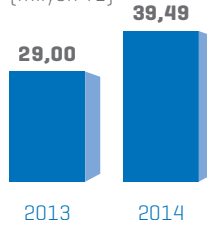
Personel Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Operasyonel kiralama giderleri	Vergi, resim ve harç giderleri	Diğer
%49	%22	%9	%3	%2
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	Reklam giderleri	Seyahat ve temsil giderleri	Amortisman ve itfa payı giderleri	
%10	%1	%3	%1	

KONSOLİDE KİRA GELİRİ

[milyon TL]

ARTIŞ
%24**FAVÖK**

[milyon TL]

ARTIŞ
%36

2014 [milyon TL]	Kira Geliri	FAVÖK	FAVÖK Marjı	Net Borç
Türkiye	23,8	15,9	67	311,8
KKTC	13,8	13,3	97	30,0
Rusya	13,4	10,3	77	152,0
Konsolide	51,0	39,5	77	493,8

Çalışan Sayısı	2013	2014	Değişim [%]
Türkiye	13	13	0
KKTC	2	0	-100
Rusya	16	14	-13
Konsolide	31	27	-13

Kira Geliri [milyon TL]	2013	2014	Değişim [%]
Türkiye	23,0	23,8	3
KKTC	12,0	13,8	15
Rusya	6,2	13,4	114
Konsolide	41,2	51,0	24

2014 FAALİYETLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

	2013	2014	Artış/(Azalış) Oranı
Her Şey Dâhil Oda Başına Gelir (TL)	[Ocak Aralık]	[Ocak Aralık]	%
Türkiye - Toplam Ibis	93	95	%2
Türkiye - Toplam Novotel	190	198	%4
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	124	126	%2
Rusya - Toplam Ibis	107	98	%-8
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	121	120	%-1

	2013	2014	Artış/(Azalış) Oranı
Kira Geliri (milyon TL)	[Ocak Aralık]	[Ocak Aralık]	%
Türkiye - Toplam Ibis	12	13	%3
Türkiye - Toplam Novotel	11	11	%3
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	23	24	%3
Rusya - Toplam Ibis	5	12	%118
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	28	35	%25
KKTC Merit Park Otel	12	14	%15
Samara Ofis	1	2	%96

	2013	2014	Artış/(Azalış) Oranı
Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) - TL	[Ocak Aralık]	[Ocak Aralık]	%
Türkiye - Toplam Ibis	121	120	%-1
Türkiye - Toplam Novotel	177	198	%12
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	141	145	%3
Rusya - Toplam Ibis	136	135	%-1
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	140	144	%2

	2013	2014	Artış/(Azalış) Oranı
Doluluk Oranları	[Ocak Aralık]	[Ocak Aralık]	%
Türkiye - Toplam Ibis	%64	%65	%1
Türkiye - Toplam Novotel	%74	%70	%-4
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	%67	%67	%0
Rusya - Toplam Ibis	%58	%53	%-5
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	%65	%64	%-2

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Portföyümüzde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplamı 2014 yılında 1.351,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2014 yılında Türkiye’de bir otel inşaatı tamamlanmış olup bu gayrimenkulün değeri “Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller” sınıfından “Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller” sınıfına transfer edilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	2013	2014	Değişim (%)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.129,2	1.047,0	-7%
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	289,7	304,9	5%
Toplam	1.418,9	1.351,9	-5%

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	2013	2014	Değişim (%)
Türkiye	869,4	862,7	-1%
KKTC	227,3	217,2	-4%
Rusya	322,1	272	-18%
Toplam	1.418,9	1.351,9	-5%

Gayrimenkul Yatırımları

31 Aralık 2014 itibarıyla portföyümüzde bulunan gayrimenkuller için toplam 61.6 milyon TL yatırım harcaması gerçekleşmiştir.

2014 FAALİYETLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

31 Aralık 2014 itibarıyla TÜRKİYE

Yatırım	Novotel Karaköy
Konum	İstanbul
Oda Sayısı	200
Durum	İnşaat Halinde
Toplam Yatırım Maliyeti [avro, KDV dâhil]**	34.000.000
Yatırım Tamamlama [%]	%68
Fiziksel Tamamlama [%]	%62
Tahmini Otel Açılış Tarihi	2015

Yatırım	Ibis Otel Tuzla
Konum	İstanbul
Oda Sayısı	200
Durum	Proje
Toplam Yatırım Maliyeti [avro, KDV dâhil]**	15.000.000
Yatırım Tamamlama [%]	%44
Fiziksel Tamamlama [%]	0
Tahmini Otel Açılış Tarihi	2015

*İnşaat dönemi finansman maliyeti ve projelere atfedilebilen genel yönetim giderleri dâhil değildir.

**Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dâhildir.

31 Aralık 2014 itibarıyla RUSYA

Yatırım	Ibis Otel Moskova
Konum	Moskova
Oda Sayısı	317
Durum	İnşaat Halinde
Toplam Yatırım Maliyeti [avro, KDV dâhil]**	33.500.000
Yatırım Tamamlama [%]	%88
Fiziksel Tamamlama [%]	%90
Tahmini Otel Açılış Tarihi	2015

*İnşaat dönemi finansman maliyeti ve projelere atfedilebilen genel yönetim giderleri dâhil değildir.

**Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dâhildir.

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar:

31 Aralık 2014 itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Şirketin Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin hak edişlerle ilgili Akfen İnşaat'a olan borçlardan oluşmaktadır.

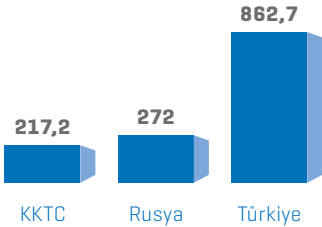
İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2014
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	751.010	721.394

İlişkili Taraflarla İşlemler

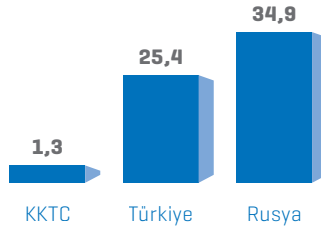
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	30.740.471	17.666.490

Kira giderleri (TL)		
Hamdi Akın	266.628	278.344

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN ÜLKELER BAZINDA DAĞILIMI



2014 YILI BÖLGESEL YATIRIM HARCA- MASI DAĞILIMI (milyon TL)



Net Aktif Değer

Net aktif değerimiz 31 Aralık 2014 itibarıyla 920,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

2014 FAALİYETLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Portföy Tablosu (Milyon TL)	2013	2014
Faal Oteller		
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	247,4	233,3
Novotel Trabzon	96,8	110,4
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	65,3	58,7
Ibis Otel Esenyurt	57,7	55,5
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	60,8	54,1
Ibis Otel Bursa	54,4	47,6
Ibis Otel İzmir	46,8	46,0
Ibis Otel Adana	39,5	39,7
Ibis Otel Ankara Airport*	-	35,3
Ibis Otel Eskişehir	16,9	14,7
Yatırımları Devam Eden Projeler		
Ibis Otel Ankara Airport*	35,3	-
Ibis Otel Tuzla	16,5	20,9
İştirakler	511,3	466,8
Para & Sermaye Piyasası Araçları	0,4	0,2
Toplam Portföy Değeri	1.249,2	1.183,3
Diğer Aktifler & Alacaklar	28,9	26,2
Borçlar	289,9	289,4
Net Aktif Değer	988,2	920,2

*31.12.2014 tarihi itibarıyla Ibis Otel Ankara Airport, "Yatırımları Devam Eden Projeler"den "Faal Oteller"e sınıflanmıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU SONUÇLARI

2014 yılsonu itibarıyla Akfen GYO tarafından inşa ettirilip kiraya verilmiş olan toplam otel sayısı, 17'ye ulaşmıştır.

Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu

Değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer 39.413.000 Avro [111.172.000 TL] olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 49 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 93.320.000 Avro [263.228.000.- TL] olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 72.110.000 Avro [203.401.000.- TL]'dir. Otelin sonuç

değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerın yaklaşık aritmetik ortalaması olan 82.716.000 Avro [233.315.000.- TL] olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yıl ki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerleme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yaklaşık yıllık kira değeri 4.880.000 Avro [13.768.000.-TL] takdir edilmiştir.

Novotel Trabzon

Değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dâhil maliyet yöntemine göre değer 20.438.000 Avro [57.650.000 TL] olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 49 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 43.410.000 Avro [122.447.000 TL] olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 34.840.000 Avro'dur [98.273.000.- TL]. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değer in yaklaşık aritmetik ortalaması olan 39.125.000. Avro [110.360.000.- TL] olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yıl ki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerleme gününe indirgenmesi ile taşınmazın bir yıllık yaklaşık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 2.043.000.- Avro [5.763.000.- Türk Lirası] takdir edilmiştir.

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

Değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer 18.523.000 Avro [52.248.000 TL] olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 30 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 24.260.000 Avro [68.430.000 TL] olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım

Ortaklığı A.Ş.'ye ne ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 17.380.000 Avro [49.024.000 TL]'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değer in yaklaşık aritmetik ortalaması olan 20.820.000 Avro [58.727.000 TL] olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerleme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 1.276.000.- Avro [3.599.213.- Türk Lirası] takdir edilmiştir.

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dâhil maliyet yöntemine göre değer 14.080.000 Avro [39.715.000 TL] olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 49 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 21.330.000.- Avro [60.166.000.- TL] olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU SONUÇLARI

hesaplanan değeri ise 17.050.000.- Avro [48.093.000.- TL]'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerın yaklaşık aritmetik ortalaması olan 19.190.000.- Avro [54.130.000.- TL] olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 971.000.- Avro [2.739.000.- Türk Lirası] takdir edilmiştir.

Ibis Otel Eskişehir

Değerleme çalışmasında değerlendirme konusu maliyet yaklaşımı ve otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz gelir getiren bir mülk olup, bu tür mülklerde gelir yaklaşımı ve kira değeri analiziyle hesaplanan değerler daha sağlıklı sonuç vermektedir. Bu yüzden nihai değer takdirinde maliyet yöntemiyle hesaplanan değer göz ardı edilmiştir.

Arsa dâhil maliyet yöntemine göre değer 7.500.000 Avro [21.167.000 TL] olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 5.530.000.- Avro [15.598.000.- TL] olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 3.370.000.- Avro [9.506.000.- TL] 'dur.

Otelin ek tesisleri olan restoran ve fitness center kira gelirleri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Buna göre restoran bölümünden elde edilen kira gelirinin net bugünkü değeri 190.000.- Avro [536.000.- TL], Fitness Center'ın kira gelirlerinin net bugünkü değeri ise 580.000.- Avro [1.636.000.- TL] olarak hesaplanmıştır.

Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerın yaklaşık aritmetik ortalamasına restoran ve fitness center kira gelirleri eklenerek 5.220.000.-Avro [14.724.000.- TL] olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması ve fitness merkezi ve restoran kira gelirleri toplamı dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira

değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin bir yıllık yaklaşık kira değeri 438.000.- Avro [1.235.000.- TL] takdir edilmiştir.

Ibis Otel Bursa

Değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dâhil maliyet yöntemine göre değer 10.553.000 Avro [29.766.000 TL] olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 30 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 19.540.000 Avro [55.116.000.- TL] olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 14.240.000 Avro [40.167.000.- TL]'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değer yaklaşık aritmetik ortalaması olan 16.892.000 Avro [47.642.000.- TL] olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık

kira değeri 1.029.000.- Avro [2.903.000.- Türk Lirası] takdir edilmiştir.

Ibis Otel Adana

Değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dâhil maliyet yöntemine göre değer 12.415.000 Avro [35.000.000 TL] olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının 10 yıl süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 14.920.000 Avro [42.085.000.- TL] olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 13.210.000 Avro [37.261.000.-TL]'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değer yaklaşık aritmetik ortalaması olan 14.065.000 Avro [39,673000.-TL] olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 601.000.- Avro [1.695.000.- Türk Lirası] takdir edilmiştir.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU SONUÇLARI

Ibis Otel Esenyurt

Değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır.

Maliyet yönteminde arsa dâhil toplam değer, yaklaşık 8.785.000 Avro [24.779.000 TL] olarak hesaplanmıştır. Maliyet yönteminde bulunan değer otel tarzı işletme potansiyeline dayalı gayrimenkullerde sağlıklı sonuç vermeyeceği için dikkate alınmamıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 21.060.000 Avro [59.404.000 TL] olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 18.300.000 Avro [51.619.000 TL]'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan 19.680.000 Avro [55.511.000 TL] olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerleme gününe indirgenmesi

ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 834.000.- Avro [2.352.000.- TL] takdir edilmiştir.

Ibis Otel/İzmir Alsancak

Değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Maliyet yönteminde arsa üstü hakkı dâhil toplam değer, yaklaşık 7.393.000 Avro [20.854.000 TL] olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 49 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 18.340.000 Avro [51.732.000.- TL] olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 14.280.000 Avro [40.280.000.- TL]'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan 16.310.000 Avro [46.006.000.- TL] olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 496.000.- Avro [1.399.000- Türk Lirası] takdir edilmiştir.

Ibis Otel Ankara Airport

Değerleme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dâhil maliyet yöntemine göre değer 11.325.000 Avro [31.944.000 TL] olarak hesaplanmıştır

Parsel üzerinde konumlanmış yapının oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 12.310.000 Avro [34.723.000.- TL] olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 12.710.000.Avro [35.851.000.- TL] 'dir.

Gelir indirgeme Yaklaşımı ve kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değerler birbiri ile uyumludur. Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılan değer ile diğer iki yöntemle ulaşılan değer arasında %10 civarında bir farklılık bulunmaktadır. Bu da kabul



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU SONUÇLARI

edilebilir bir farklılıktır. Her 3 yöntem ile ulaşılan değer birbirini desteklemektedir. Değerleme konusu gayrimenkulün gelir getiren bir mülk olması nedeniyle nihai olarak gelir indirgeme yaklaşımı ve kira gelirinin indirgeme yöntemi ile yapılmıştır. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değer aritmetik ortalaması olan 12.510.000 Avro [35.287.000.- TL] olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin'e göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 381.000.- Avro [1.075.000.- TL] takdir edilmiştir.

Ibis Otel Tuzla Projesi

Satışta olan arsa emsallerinin konu mülk ile benzer niteliklere sahip olması ve değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması, parselin boş arsa olmasından dolayı emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

Akfen GYO A.Ş. hissesinin değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre 7.415.000 Avro [20.917.000TL], gelir indirgeme yöntemine göre ise 6.916.000 Avro [19.508.000 TL] olarak hesap edilmiştir.

Değerleme konusu arsanın hisseli durumda olması ve diğer hissedarın maliye hazine olması nedeniyle arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. tarafından proje geliştirilip otel inşa edilmesi durumunda arsa üzerindeki otele de maliye hazinesi hissedar olacaktır. Bu durumda işletme şekli gelir paylaşımı modelleri tam kestirilemediği için, emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değerin alınması doğru bulunmuştur.

Bağlı Ortaklık Değerleme Sonuçları

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. [Akfen GT]

Akfen GT'nin değerinin hesaplanmasında indirgenmiş Nakit Akımları ["İNA"] yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem, Firmanın gelecekte sağlayacağı serbest nakit akımlarının, Firmanın ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti kullanılarak bugünkü değerinin bulunması esasına dayanmaktadır. Bu yöntemle göre nakit akımlarının bugünkü değeri Firmanın "Girişim Değeri"ni vermekte, daha sonra net finansal borçlar düşülerek özsermaye değerine ulaşılmaktadır.

Yapılan analizler sonucunda, Akfen GT'nin İNA yöntemine göre hesaplanan özsermaye değeri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

Avro milyon		Değer	Finansal Borçlar [-]	Hazır Değerler [+]	Özsermaye Değeri
Akfen GT HQ	KKTC & HQ Value	65.038	10.636	6.925	61.327
	Land in Bafra	2.531	-	-	2.883
RHI [95%]	Samara IBIS	22.290	24.494	73	41.433
	Yaroslavl IBIS	21.783			
	Kaliningrad IBIS	21.791			
RPI [95%]	Samara Office	10.821	6.827	6	4.000
Akfen GT Şirket Değeri		144.695	Akfen GT Özsermaye Değeri		109.651

Firmanın nakit akımlarının yıllar itibarıyla ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti ile indirilmesi sonucunda 31 Aralık 2014 itibarı ile firma değeri 144,605 milyon Avro olarak hesaplanmaktadır.

Firmanın 31 Aralık 2014 itibarıyla hesaplanan firma değerinden net finansal borç tutarının çıkarılması hazır değerlerin eklenmesi neticesinde özsermaye değeri 109,651 milyon Avro [309,293 milyon TL] olarak hesaplanmaktadır.

Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. (Akfen Karaköy)

Akfen Karaköy'ün adil piyasa değerinin tespitinde Net Aktif Değer yöntemi kullanılmıştır. Net Aktif Değer yöntemi, Firmanın gelecekte yaratacağı nakit akımlarından bağımsız olarak Firma bünyesinde mevcut durumda sahip olunan tüm varlıkların yaklaşık piyasa değeri hesaplanarak, bu tutardan tüm borçların piyasa değerinin düşülmesi ile bir "Düzeltilmiş Defter Değeri" bulunması esasına dayanmaktadır.

Bu kapsamda bilançoda yer alan tarihi maliyetli kalemlerin, günümüz cari piyasa değerleri ile ifade edilmesi ve bu amaçla Firmanın sahip olduğu varlıkların

tahmini reel değerleri ve sabit varlıkların da ekspertiz değerleri tespit edildikten sonra elde edilen değerden, finansal ve diğer yükümlülüklerin düşülmesi suretiyle net aktif değere ulaşılmaktadır.

Akfen Karaköy'ün Net Aktif Değeri, Firmanın en son tarihli finansal tablosu olan 31 Aralık 2014 tarihli bilançosu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Firmanın 31 Aralık 2014 bilançosunda en önemli sabit kıymet kalemi olan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller", Firma tarafından EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 31.12.2014 tarihli ekspertiz raporundaki piyasa değeri ile revize edilmiştir. Akfen Karaköy'ün aktifinde yer alan diğer kalemler ile Firmanın yükümlülüklerine ilişkin değerler ise, piyasa değerini yansıttığı varsayımı ile bilançoda yer alan tutarlar üzerinden hesaplanmıştır.

31 Aralık 2014 bilançosu ve 31 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporuna göre Firmanın Net Aktif Değeri 92.797.440TL olarak belirlenmiştir.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU SONUÇLARI

Hotel Development Investment B.V. (HDI)

HDI'nin adil piyasa değerinin tespitinde Net Aktif Değer yöntemi kullanılmıştır. Net Aktif Değer yöntemi, Firmanın gelecekte yaratacağı nakit akımlarından bağımsız olarak Firma bünyesinde mevcut durumda sahip olunan tüm varlıkların yaklaşık piyasa değeri hesaplanarak, bu tutardan tüm borçların piyasa değerinin düşülmesi ile bir "Düzeltilmiş Defter Değeri" bulunması esasına dayanmaktadır.

Bu kapsamda bilançoda yer alan tarihi maliyetli kalemlerin, günümüz cari piyasa değerleri ile ifade edilmesi ve bu amaçla Firmanın sahip olduğu varlıkların tahmini reel değerleri ve sabit varlıkların da ekspertiz değerleri tespit edildikten sonra elde edilen değerden, finansal ve diğer yükümlülüklerin düşülmesi suretiyle net aktif değere ulaşılmaktadır.

HDI'nin Net Aktif Değeri, Firmanın en güncel finansal tablosu olan 31 Aralık 2014 tarihli bağımsız denetimden geçmemiş bilançosu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Firma'nın 31 Aralık 2014 bilançosunda en önemli sabit kıymet kalemi olan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller", Firma tarafından EPOS Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31.12.2014 tarihli ekspertiz raporundaki piyasa değeri ile revize edilmiştir. HDI'nin aktifinde yer alan diğer kalemler ile Firma'nın yükümlülüklerine ilişkin değerler ise, piyasa değerini yansıttığı varsayımı ile bilançoda yer alan tutarlar üzerinden hesaplanmıştır.

31 Aralık 2014 bilançosu ve 31 Aralık 2014'te yapılan gayrimenkul değerlendirme raporuna göre Firmanın Net Aktif Değeri 92.581.292 TL olarak belirlenmiştir.

TL	31 Aralık 2014	İndirgeme Oranları
Faal Oteller		
Novotel ve Ibis Otel İstanbul	233.315.000	%7,00 ve %9,00
Novotel Trabzon	110.360.000	%7,00 ve %9,00
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	58.727.000	%7,00 ve %9,00
Ibis Otel Esenyurt	55.511.000	%7,00 ve %9,00
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	54.130.000	%7,00 ve %9,25
Ibis Otel Bursa	47.642.000	%7,00 ve %9,00
Ibis Otel Alsancak	46.006.000	%7,00 ve %9,00
Ibis Hotel Adana	39.673.000	%7,00 ve %9,00
Ibis Otel Ankara Airport	35.287.000	%7,00 ve %9,00
Ibis Otel Eskişehir	14.724.000	%7,00 ve %9,00
Yatırımları Devam Eden Projeler		
Ibis Otel Tuzla Projesi	20.917.000	Emsal Karşılaştırma
İştirakler	466.823.220	
Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.	309.293.000	
Hotel Development and Investment BV	92.581.292	
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. Tic. A.Ş.	64.948.928	



PORTFÖY SINIRLAMALARI

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
	III-48.1. Md. 24		
A Para ve sermaye piyasası araçları	/ (b)	232.262	409.421
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	716.292.000	737.445.000
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	466.823.220	511.336.899
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		26.218.968	28.922.193
	III-48.1. Md. 3		
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	/ (p)	1.209.566.450	1.278.113.513
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	283.631.976	281.647.741
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	5.777.063	8.296.370
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	920.157.411	988.169.402
	Diğer kaynaklar	-	-
	III-48.1. Md. 3		
D Toplam kaynaklar	/ (p)	1.209.566.450	1.278.113.513

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / [b]	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1. Md. 24 / [b]	225.929	398.565
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / [d]	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / [d]	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / [c]	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / [d]	92.581.292	95.736.087
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 [a]	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	871.662.526	763.683.318
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / [e]	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / [i]	-	-

PORTFÖY SINIRLAMALARI

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / [e]	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / [a]. [b]	%59,22	%57,70	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / [b]	%38,61	%40,04	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / [d]	%38,59	%40,01	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / [c]	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmecî Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%126,18	%106,62	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 22 / [e]	%0,02	%0,03	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / [I]	%0,00	%0,00	<%10

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

ÖDÜLLER

Akfen GYO Faaliyet Raporu Altın Ödül'e layık görüldü

Akfen GYO'nun 2013 yılı Faaliyet Raporu, merkezi Amerika'da bulunan bağımsız MerComm kuruluşu tarafından düzenlenen "Galaxy Ödülleri 2014"te "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" kategorisinde "Altın Ödül"e layık görülmüştür.

"Dünyayı Misafir Ediyoruz" temasıyla hazırlanan Akfen GYO Faaliyet Raporu, aralarında ABD, Kanada, Çek Cumhuriyeti, İngiltere, İtalya ve Türkiye'nin de bulunduğu 22 ülkeden 600'den fazla başvuru arasında birinci seçilmiştir.

Şirket'in özgün iş modeli ve yatırımlarından yola çıkılarak hazırlanan raporun kapağı bir valiz şeklinde tasarlanmış ve valizin üzerine tüm ülkeleri anlatan simgeler yerleştirilerek tüm dünyanın misafir edildiği vurgulanmıştır. Ayrıca raporun içerisinde otel yatırımlarının büyük boyutlardaki görselleri ve her projenin detaylı bilgilerine yer verilmiştir.

Akfen GYO'ya Euromoney'den ödül

Akfen GYO, her yıl en iyi gayrimenkul ürün/hizmet geliştiricilerini ödüllendiren Euromoney Gayrimenkul Ödülleri'nde "Türkiye'nin En İyi Otel Geliştiricisi" ödülüne layık görülmüştür. Şirket, böylece sektördeki en önemli ödüllerden biri olan Euromoney Gayrimenkul Ödülleri'nde üst üste dördüncü kez kazanma başarısını göstermiştir.

2014 Vision Awards'dan Akfen GYO'ya dört ödül birden

Dünyanın en itibarlı halkla ilişkiler platformlarından Amerikan İletişim Profesyonelleri Ligi[LACP] tarafından düzenlenen Faaliyet Raporları 2014 Vision Awards, ekonomik şehir otelciliği konseptinin Türkiye'deki öncüsü Akfen GYO'nun "Dünyayı Misafir Ediyoruz" temalı 2013 Faaliyet Raporu'nu dört ödülle birden layık görmüştür.

GYO kategorisinde 100 puan üzerinden 98 alarak "Altın Ödül" ile gururlandırılan Akfen GYO 2013 Faaliyet Raporu, MENA (Avrupa-Orta Doğu-Afrika) Bölgesi'nden seçilen "Top 80" rapor arasında 58'inci sırada yer almıştır. Rapor, Türkiye'nin en iyi faaliyet raporları arasında "Top 20 Rapor" ödülüne layık görülürken; "En İyi Ajans" kategorisinde ise Akfen GYO Ajansı Finar Kurumsal "En İyi Ajans Onur Ödülü" almaya hak kazanmıştır.

İNSAN KAYNAKLARI

Çalışanların performans ve motivasyonlarını en yüksek düzeye taşıyarak dinamik bir ortam yaratmak, Akfen GYO'nun insan kaynakları anlayışının temelini oluşturmaktadır.

Akfen GYO'nun insan kaynakları stratejisi, Şirket'in vizyon ve misyonuna hizmet edecek doğrultuda oluşturulmaktadır. İşin gerekleriyle çalışanların beceri ve yetkinliklerini buluşturma hedefi doğrultusunda çalışanların performans ve motivasyonlarını en yüksek düzeye taşıyarak dinamik bir ortam yaratmak, Akfen GYO'nun insan kaynakları anlayışının temelini oluşturmaktadır.

Şirket'in insan kaynakları politikası şu şekildedir:

- İşe alım, eğitim ve gelişim, ücretlendirme ve kariyer planlamasında eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenmiştir.
- İşe alımlara ilişkin kriterler yazılı olarak belirlenmekte ve uygulamada bu kriterlere uyulmaktadır.
- Gelişim ve terfi konularında çalışanlara eşit davranılmakta; çalışanların bilgi, beceri ve deneyimlerini artırmalarını yönelik gelişim politika ve planları oluşturulmaktadır.
- Şirket çalışanlarının görev tanımları, performans değerlendirme ve ödüllendirme kriterleri yöneticiler tarafından belirlenmekte ve çalışanlarla paylaşılmaktadır.
- Çalışanlar ile ilişkiler Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler Bölümü tarafından yürütülmekte olup çalışanlarımız arasında herhangi bir ayırım yapılmamaktadır.

Çalışanların eğitim durumuna göre dağılımı

Şirket	Kişi Sayısı	Yüksek Lisans	Üniversite	
			Mezunu	Lise Mezunu
Akfen GYO	13	2	8	3
RHI, RPI ve HDI	14	1	12	1

Şirket'in hedefi, sorumlu olduğu görevi yüksek performansla sürdürürken mesleki gelişimine de önem veren bir çalışan profili oluşturmaktır. Dinamik, gelişime açık ve yenilikçi bir ortam yaratarak çalışanların performanslarını artırmayı hedefleyen Şirket, bu hedef doğrultusunda çalışanlara Kurum içi ve dışından eğitim olanakları sağlanmakta, başarı ve verimlerini artıracak fırsatlar yaratılmaktadır. Çalışanların kişisel ve mesleki gelişimini insan kaynakları politikasının ayrılmaz parçası olarak gören Akfen GYO, çalışanlarına 2014 yılı boyunca toplam 648 saat eğitim olanağı sağlamıştır.

Şirket, ihtiyaçların karşılanması doğrultusunda mevcut insan kaynağına öncelik vermektedir. Şirket içi kariyer düzenleme süreci, çalışanlar arasında fırsat eşitliği gözeterek, tarafsız bir tutumla gerçekleştirilmekte, performans değerlendirmesi esas alınmaktadır. Kişilik özellikleri, kendilerini geliştirme eğilimleri ve yükselme azimleri de bu değerlendirmelerde belirleyici unsurlardır.

Şirket, bu anlayış çerçevesinde, Akfen GYO'nun vizyon ve misyonunu özümsemiş, görevini sevak yapan, ekip çalışmasında uyumlu, takım ruhuna inanan, etik değerlere ve sosyal sorumluluğa sahip bir çalışan profiline sahiptir. 2014 sonu itibarıyla Akfen GYO çalışanlarının sayısı 13, bağılı ortaklıklarda çalışan sayısı ise 14'dür.

Çalışanların yaş ortalaması 40 olup %30'u kadınlardan oluşmaktadır.

Şirket, önümüzdeki dönemde de insan kaynakları yaklaşımını, bu değerleri daha üst düzeylere taşıma hedefiyle sürdürecektir.



RİSK YÖNETİMİ

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. [Deloitte]'nin danışmanlık desteği ile Riskin Erken Saptanması çalışmaları 2012 yılı içerisinde nihai hale getirilerek Risk Yönetimi El Kitabı Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Risk Yönetimi El Kitabı'ndan yer alan esasların, Denetim Komitesi'nin bundan sonraki iç denetimlerinde esas alınması kararlaştırılmıştır. İlgili risk yönetimi el kitabı, Şirket'in rapor ekinde yer almaktadır.

Şirket, 25 Nisan 2013 tarih ve 2013/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile; Kurumsal Yönetim Komitesi'nce yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 56 Tebliği'de değişiklik yapan Seri IV, No: 63 Tebliği uyarınca ayrı bir komite kurularak yürütülmesine, kurulacak olan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde, Sayın M. Dursun Akın'ın başkan, Sayın Pelin Akın ve Sayın Selim Akın'ın üye olarak görevlendirilmesine, toplantıya katılanların oy birliğiyle karar vermiştir. Komite, kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Grubun varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik iki ayda bir olmak üzere potansiyel risklerle ilgili hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in mali yapısı, finansal pozisyonu ve performansı değerlendirilmiş, sermayenin karşılıksız kalması ya da Şirket'in borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

Denetim Komitesi

Şirket'in;

- 01.01.2014 - 31.03.2014 hesap dönemine ait bağımsız incelemeden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 09.05.2014 tarihinde,
- 01.01.2014 - 30.06.2014 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 13.08.2014 tarihinde,
- 01.01.2014 - 30.09.2014 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 03.11.2014 tarihinde,
- 01.01.2014 - 31.12.2014 hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 02.03.2015 tarihinde, ilgili Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği ile uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte konsolide ve bireysel finansal durum tablosu, kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait yönetim kurulu faaliyet raporu onaylanmıştır.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI SİSTEMİ VE KOMİTESİ HAKKINDA DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

1. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ["Grup"] tarafından kurulan riskin erken saptanması sistemi ve komitesini denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Sorumluluğu

2. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ["TTK"] 378'inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlem ve çarelerin uygulanması ile riskin yönetilmesi amacıyla uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız denetime dayanarak, riskin erken saptanması sistemi ve komitesine ilişkin bir sonuca varmaktır. Yaptığımız denetim, TTK'ya, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan "Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi

Hakkında Denetçi Raporuna İlişkin Esaslara" ve etik kurallara uygun olarak yürütülmüştür. Bu Esaslar tarafımızca; şirketin riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurup kurmadığının belirlenmesini, kurulmuşsa sistem ve komitenin TTK'nın 378'inci maddesi çerçevesinde işleyip işlemediğinin değerlendirilmesini gerektirmektedir. Riskin erken saptanması komitesi tarafından risklere karşı gösterilen çarelerin yerinde olduğu ve riskler karşısında yönetim tarafından yapılan uygulamalar, denetimimizin kapsamında değildir.

Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi

4. Grup, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurmuş olup, komite 3 üyeden oluşmaktadır. Komite, 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik olarak hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Sonuç

5. Yürüttüğümüz denetim sonucunda, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin, tüm önemli yönleriyle, TTK'nın 378'inci maddesi çerçevesinde yeterli olduğu sonucuna ulaşmıştır.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenleme ve Kararları, Vergi Yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Şirketimizin Esas Sözleşmesi'ni dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemektedir.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 25.02.2011 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu Kararı ile "Şirketimizin genel karlılık durumunu dikkate alarak 2012 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabilir karın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi" esasına dayanan bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

Kar Dağıtım Politikası, Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. 2013 yılı dağıtılabilir dönem karı bulunmadığından 2014 yılında gerçekleşen Genel Kurul'da kar dağıtımının mümkün olmadığına oybirliğiyle karar verilmiştir.

Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası, Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

.....

BAĞLILIK RAPORU

SONUÇ

Şirketimiz Akfen Holding A.Ş.'nin şirket topluluğuna üye bir şirket olup, bahis konusu şirketler topluluğuna bağlı şirketlerle ticari ilişkilerimiz mevcuttur. Ancak, hakim şirketle, hakim şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirilmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan işlemler göz önüne alındığında 2014 faaliyet yılında herhangi bir zarar bulunmamakta olup, hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesi söz konusu değildir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199 uncu maddesi gereğince Şirketimiz Yönetim Kurulu, hakim şirketle ve hakim şirkete bağlı bir şirketle olan ilişkileri hakkında düzenlediği bağlılık raporunda aşağıdaki beyanı vermiştir.

Şirketimiz, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak 2014 - 31.12.2014 faaliyet yılında yapılan tüm işlemlerde Tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, hakim şirketin yönlendirilmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan hukuki işlemler de 2014 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan, tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2014 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemde dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını ve menfaat temin edilmediğini hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesinin söz konusu olmadığını beyan ederiz.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

BÖLÜM I- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ["Şirket" veya "Akfen GYO"], 2014 yılı döneminde, Seri: IV No: 56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden uygulanması zorunlu tüm ilkelere uyumaktadır.

Şirket, uygulanması zorunlu olmayan ilkelere de uyum sağlamak açısından gerekli çalışmalara devam etmekte olup, henüz uyum sağlanmamış ilkeler ile ilgili Şirketimizin yaklaşımına ve son duruma aşağıdaki başlıklar altında yer verilmiştir.

Şirketimiz kurumsal yönetim alanında en yüksek standartlara erişmek için gerekli adımları durmaksızın atmakta ve tavsiye niteliğinde düzenlenen bazı hükümlerin hayata geçirilmesi için çalışmaları aralıksız sürdürmektedir. Akfen GYO, etik kurallar, şeffaflık, adillik, sorumluluk ve hesap verebilirlik prensiplerini Şirket kültürünün bir parçası olarak görmektedir.

Akfen GYO Esas Sözleşmesi, zaman zaman yapılmış olan tadiller ile, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca esas sözleşmede yer alması gereken düzenlemelere uygun hale getirilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Şirketimizde Genel Müdür'e doğrudan bağlıdır ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak yılda en az bir kere

yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak atanmıştır. Ayrıca, Yatırımcı İlişkileri bölümünde görev yapmak üzere bir personel atanmış, tüm bu hususlar Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır.

Kurumsal Yönetim ilkelerine uygun olarak, 16.02.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur.

Şirketimizin 14 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca, Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmekte olan Riskin Erken Tespiti Komitesinin görevlerinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No:56 Tebliği'nde değişiklik yapan Seri IV, No:63 Tebliği uyarınca ayrı bir komite olarak yürütülmesine karar verilmiştir ve Başkanlığı'na Sayın Mustafa Dursun Akın'ın, üyeliklerine Sayın Pelin Akın ve Sayın Selim Akın'ın atanmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin 23.05.2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında;

- Kurumsal Yönetim Komitesine, bir yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Semih Çiçek, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Dursun Akın, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Seyfi Usluoğlu ve (Finansman ve) Yatırımcı İlişkileri Müdürü Servet

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Didem Koç'un atanmasına, Mehmet Semih Çiçek'in Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,

- Kurumsal Yönetim Komitesinin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi olarak da görev yapmasına,
- Denetimden Sorumlu Komiteye, bir yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Semih Çiçek, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Dursun Akın ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Seyfi Usluoğlu'nun atanmasına, Mustafa Dursun Akın'ın Denetimden Sorumlu Komite Başkanı olarak görev yapmasına,
- Riskin Erken Saptanması Komitesine, bir yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Dursun Akın, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi Pelin Akın'ın atanmasına, Mustafa Dursun Akın'ın Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,
- Tebliğin 11. Maddesi uyarınca, Şirketimiz ile yatırımcılar arasındaki iletişimin sağlanması amacıyla yatırımcı ilişkileri bölümü kurulmasına, Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğüne, bu görevi yerine getirmekte olan ve Tebliğ'de öngörülen şartları haiz Servet Didem Koç'un getirilmesine, kendisinin Şirketimizin Genel Müdürü Vedat Tural'a doğrudan bağlı olarak çalışmasına, kendisinin ayrıca kurumsal yönetim komitesi üyesi

olarak atanmasına, Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak görevlendirilen Servet Didem Koç'un iletişim bilgilerinin KAP'ta yayınlanmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin 04.09.2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince, Yatırımcı İlişkileri Departmanı'nda görev yapmak üzere Hüseyin Yılmaz'ın atanmasına karar verilmiştir. Söz konusu karar Kamuyu Aydınlatma Platformu ["KAP"]'nda duyurulmuştur.

En son olarak, Şirketimizin 18.02.2015 tarihli Yönetim Kurulu Kararında, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden Mustafa Dursun Akın'ın ve Mehmet Semih Çiçek'in, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği ekinde yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. maddesinde, bağımsızlık kriteri olarak aranan şartları süre unsuru sebebiyle kaybetmiş olmaları dolayısıyla, 17.02.2015 tarihinde Mustafa Dursun Akın'ın istifası üzerine atanan Adnan Aydoğan'ın; Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Başkanı olarak, Mehmet Semih Çiçek'in istifası üzerine atanan Halil Eroğlu'nun ise; Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesi olarak görev yapmak üzere atanmalarına karar verilmiştir.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu, Üst Yönetimi ve tüm çalışanları Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin kurum bünyesinde yerleştirilmesi amacıyla her aşamada desteklemektedir. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket bünyesine adaptasyonunun ardından faaliyetlerin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkeleri doğrultusunda gerçekleştirileceğinin beyan edildiği Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu Şirket Faaliyet Raporu ekinde kamuya açıklanmıştır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, Şirket Esas Sözleşmesi'ne ve diğer Şirket içi düzenlemelere uyulmakta ve bu hakların kullanılmasını sağlayacak önlemler alınmaktadır.

- Yatırımcı İlişkileri Bölümü Akfen GYO Genel Müdürü Vedat Tural'a bağlıdır.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2014 yılı içerisinde yürütmüş olduğu faaliyetlere ilişkin hazırlamış olduğu rapor, 2 Aralık 2014 tarihinde Yönetim Kurulu ve Şirket üst yönetimine sunmuştur.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü, SPK İleri Düzey ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı lisanslarına sahip Akfen GYO Finans ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Servet Didem Koç ve aynı lisanslara sahip Akfen GYO Kıdemli Mali Kontrolör Hüseyin Yılmaz tarafından yürütülmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, mevcut ve potansiyel yatırımcılara Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hakkında doğru, zamanında ve tutarlı bilgi sunmak; Şirketin bilinirliğini ve

kredibilitesini artırmak; kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasıyla Şirket'in sermaye maliyetini düşürmek; ve Yönetim Kurulu ile sermaye piyasası katılımcıları arasındaki iletişimi sağlamak amacıyla faaliyet göstermektedir. Bu hedefe paralel olarak, Şirketimiz pay sahipleri ve yatırımcılarla iletişime büyük önem verip, aktif bir yatırımcı ilişkileri programı sürdürmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, organizasyon şemasında, Genel Müdür'e bağlıdır ve faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu'na raporlama yapar.

Yönetim Kurulu ile pay sahipleri ve finans dünyası arasındaki iletişim köprüsü olan Yatırımcı İlişkileri Bölümünün başlıca görevleri şunlardır:

- Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal Yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dâhil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek,

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Yatırımcı İlişkileri Birimi tüm çalışmalarında elektronik haberleşme olanaklarını ve Şirketin internet sitesini kullanmaya özen göstermektedir.

Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin erişim bilgileri <http://www.akfengyo.com.tr> adresli internet sitesinde ve çalışma raporlarında yayımlanmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne her türlü istek ve soru için gyoyatirimci@akfengyo.com.tr adresinden ulaşılabilir.

2014 yılı içinde pay sahipleri ve yatırımcıları bilgilendirmeye yönelik olarak düzenlenen yurtdışında ve yurtiçinde toplam iki yatırım konferansına katılım sağlanmıştır, yirmi beşin üzerinde mevcut ve potansiyel yatırımcı ile görüşmeler yapılmıştır. Yatırımcılar, pay sahipleri ve analistler ile Şirketimizin faaliyet sonuçları, performansı ve diğer gelişmeler konusunda gelen talepler üzerine yüz yüze görüşmelerde bulunulmuş ayrıca telefon ile arayan bireysel yatırımcılarımızın soruları cevaplanmıştır.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Tüm pay sahipleri, potansiyel yatırımcılar ve analistler arasında bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında eşit davranılarak, açıklamalarımızın aynı içerikle herkese aynı zamanda ulaştırılması esastır. Bilgi paylaşımı çerçevesinde, pay sahipleri ve piyasa

oyuncularını ilgilendirecek her türlü bilgi, özel durum açıklamaları ile duyurulmakta ve tüm özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak internet sitemizde yer almaktadır.

Pay sahiplerinden gelen çok sayıda yazılı ve sözlü bilgi talebi Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün gözetiminde ve Sermaye Piyasası Mevzuatı düzenlemeleri dâhilinde, geciktirilmeksizin cevaplandırılmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi alma haklarının genişletilmesi amacına yönelik olarak, hakların kullanımını etkileyebilecek her türlü bilgi güncel olarak internet sitemizde pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. İnternet sitemizdeki tüm bilgiler yerli ve yabancı pay sahiplerinin kullanımına eşit bir şekilde Türkçe ve İngilizce olarak sunulmaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi ile ilgili bir düzenleme veya kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesinde herhangi bir pay sahibinin özel denetim talebi, gündemde yer alıp almadığına bakılmaksızın genel kurulca karara bağlanır maddesi yer almaktadır. Şirket özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmaktadır.

Şirketimize 2014 yılı içerisinde herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

2014 yılında, Şirketimizin 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 6 Mayıs 2014 tarihinde, saat 14.00'de Şirket merkezinde bulunan Toplantı Salonu'nda yapılmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesine göre yapılması istenen toplantıya ait davetin, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesinde öngörüldüğü şekilde ve gündemi de ihtiva edecek şekilde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 03 Nisan 2014 tarih, 8542 sayılı ve 10 Nisan 2014 tarih, 8547 sayılı nüshalarında, Star Gazetesinin 03.04.2014 ve 04.04.2014 tarihli nüshalarında, Şirketin internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

TTK ve SPK mevzuatına göre yapılacak elektronik genel kurul için esas sözleşme tadili çalışmaları yapılmış ve çalışanların gerekli altyapı için sertifika çalışmaları tamamlanmıştır. 2013 yılında yapılan ilk genel kurul toplantısından başlanarak Genel Kurul toplantıları elektronik olarak yapılmaya başlanmıştır.

Genel Kurul toplantısının yapıldığı Toplantı Salonu Şirket merkezinde olup, bütün pay sahiplerinin katılımına imkân verecek özelliktedir. Genel Kurul toplantımız kamuya açık olarak ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı adına T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü tarafından görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi gözetiminde yapılmıştır.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, şirketin toplam 184.000.000.-TL'lik sermayesinin; 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet A Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet C Grubu

hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet D Grubu hissenin, 142.941.083.-TL'lik hissesine tekabül eden 142.941.083 adet B Grubu hissenin toplantıda temsil edildiği, böylece gerek mevzuat, gerekse de esas sözleşmede öngörülen asgarî toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

Genel Kurul toplantılarında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir şekilde belirtilmiştir, kullanılan ifadeler farklı yorumlara yol açacak mahiyette değildir; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkânı verilmiş ve sağlıklı bir tartışma ortamı yaratılmıştır.

Pay sahiplerinden iki kişi söz alarak görüşlerini dile getirmiş, fakat soru soran veya gündem önerisinde bulunan pay sahibi olmamıştır. Genel Kurul toplantı tutanaklarına internet sitemizden (www.akfengyo.com.tr), Kamuyu Aydınlatma Platformundan ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nden ulaşılabilir.

Toplantıda ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara dönem içinde Şirket tarafından Türk Eğitim Vakfı'na 300 TL tutarında bağış yapılmış olduğu bilgisi verilmiştir. 2014 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır olarak 500.000 TL belirlenmiştir.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmakta; her pay sahibine, oy hakkının en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

Şirketimizin Ana Sözleşme'sine göre tüm hisselerin 1 pay karşılığı 1 oy hakkı vardır. A, C ve D Grubu hisseler nama yazılı olup BİAŞ'da işlem görmemektedir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Şirketimizde oy hakkının iktisap tarihinden itibaren belirli bir süre sonra kullanılmasını öngörecektir şekilde bir düzenleme bulunmamaktadır.

Şirketimizin Ana Sözleşmesi'nde pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır.

Şirketimizde azlık haklarının kullanılması Türk Ticaret Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kanunu'na, ilgili mevzuatına ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ ve kararlarına tabidir, Ana Sözleşme'de bu hükümlere ek olarak herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Şirketimizde azlık haklarının söz konusu mevzuata uygun surette kullanılması öngörülmektedir. Yönetim Kurulu'nda yer alan üç bağımsız üye vasıtasıyla azlığın yönetimde temsil edilmesi sağlanmaktadır.

2.5. Kar Payı Hakkı

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenleme ve Kararları, Vergi Yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Şirketimizin Ana Sözleşmesi'ni dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemektedir.

Kâr payı dağıtımında pay grupları arasında imtiyaz yoktur.

Kâr dağıtım kararında, Şirket stratejilerimiz, bağlı ortaklıklarımız ve

iştiraklerimizin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınmaktadır.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır.

Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 25.02.2011 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu Kararı ile "Şirketimizin 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 benimsemiş olup söz konusu Kar Dağıtım Politikası, 2013 yılına ilişkin olarak 6 Mayıs 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında onaylanmıştır.

Kâr dağıtımının, Genel Kurul'un dağıtım kararından itibaren en geç altı ay süre içinde yapılması amaçlanmakta olup, kar dağıtım tarihine Genel Kurul karar vermektedir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtılabilir.

Yukarıda da belirtildiği gibi, genel kurulda pay sahiplerince onaylanan kar dağıtım politikası, faaliyet raporunda da yer almakta olup Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiş, KAP'ta ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

2013 yılı dağıtılabilir dönem karı bulunmadığından Genel Kurul'da kar dağıtımının mümkün olmadığına oybirliğiyle karar verilmiştir.

2.6. Payların Devri

Şirketimizdeki hamiline payların devri ve temlikli Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Şirketimizin Esas Sözleşmesi'ne göre hamiline yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Şirketimizin Ana Sözleşmesi'ne göre; 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.

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Kamunun aydınlatılmasında, SPK İlkeleri'nin öngördüğü şekilde Şirketimizin internet sitesi aktif olarak kullanılmaktadır.

"Yatırımcı İlişkileri Bölümü" ile ilgili tüm konular www.akfengyo.com.tr internet sitesinde yer almaktadır.

İnternet sitesinde yer alan tüm bilgiler, yabancı yatırımcıların da yararlanması açısından İngilizce olarak da hazırlanmaktadır.

Şirketimiz tarafından kamuya açıklanmış olan bilgilere internet üzerinden erişim imkanı bulunmaktadır. www.akfengyo.com.tr internet sitesinde aşağıdaki bilgiler yer almaktadır:

- Şirketimizin tarihçesi,
- Son durum itibariyle Yönetim ve Ortaklık yapısı,
- Yönetim Kurulu ve Yönetim Kurulu komiteleri,
- Esas Sözleşme'nin son hali,
- Genel Kurul toplantı gündemi, bilgilendirme dokümanı, vekaleten oy kullanma formu, toplantı tutanağı,
- İzahname ve halka arz sirküleri,
- Sürekli bilgilendirme formu,
- Gayrimenkul değerlendirme raporları,
- Aylık yatırımcı raporları,
- Kar dağıtım politikası,
- Ticaret sicili bilgileri,
- Faaliyet raporları,
- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu,
- Bilgilendirme Politikası,
- Kar Dağıtım Politikası,
- Etik Kurallar,
- Periyodik mali tablo ve raporlar,
- Özel durum açıklamaları,
- Hisse senedi fiyatı ve performansına ilişkin bilgi, grafikler,
- Yatırımcı ilişkileri iletişim bilgileri,
- Şirket iletişim bilgileri.

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinden Şirketimiz hakkında uygulanabilir nitelikte olanların tamamı Şirketimizin internet sitesinde yayımlanmakta ve güncellenmektedir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

3.2. Faaliyet Raporu

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyet raporu, kamuoyunun Şirket'in faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda, mevzuatta belirtilen hususlara uygun olarak hazırlanmaktadır.

Faaliyet raporları Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen tüm hususlar dikkate alınarak hazırlanmakta ve ek olarak yıllık faaliyet raporlarında, gerek TTK düzenlemeleri, gerek SPK mevzuatında yer alan düzenlemeler ve gerekse de Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından çıkarılan ve 28.08.2012 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik uyarınca yer alması gereken bilgilere yer verilmektedir:

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimizin kurumsal yönetim uygulamaları ve etik kuralları, menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını garanti altına almaktadır. Menfaat sahipleri Şirket'in mevcut mevzuat gereğince oluşturduğu bilgilendirme politikası çerçevesinde sürekli olarak bilgilendirilmektedir.

Ayrıca, basın bültenleri, faaliyet raporu, internet sitesi ve şeffaflığa dayalı bilgilendirme politikamız kapsamındaki uygulamalar ile tüm menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi hedeflenmektedir.

Şirketimiz çalışanlarının işlerini yaparken, Şirket'in çıkarlarını kendisi, ailesi ve yakınlarının çıkarlarından üstün tutarak, yükümlülüklerini yerine getirmeleri beklenir. Çalışanlar kendileri ya da yakınlarına çıkar sağlama anlamına gelebilecek her türlü girişimden kaçınırlar.

Öngörülebilir olası çıkar çatışması durumları ve Şirket yönetimi tarafından tanımlanan durumlar çalışanlarla paylaşılar ve Şirket yönetimi gerekli önlemleri alır.

Menfaat sahipleri şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite'ye aynı zamanda komite başkanları olan bağımsız üyeler vasıtasıyla iletebilmektedir.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model veya mekanizma oluşturulmamıştır. Ancak Yönetim Kurulu'nda yer alan bağımsız üyeler Şirket'in ve hissedarların yanı sıra tüm menfaat sahiplerinin de yönetimde temsil edilmesini mümkün kılmaktadır.

Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşleri alınmaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimiz insan kaynakları politikası ana esasları aşağıda özetlenmiştir:

- Temel İnsan Kaynakları politikamız, işin gerekleriyle çalışanların beceri ve yetkinliklerini buluşturarak insan kaynaklarını çağdaş ölçütlere göre ve herkese eşit fırsat ilkesiyle seçmek, geliştirmek, değerlendirmek ve yönetmektir.
- İnsan Kaynakları yönetimi, dinamik, gelişime açık ve yenilikçi bir ortam yaratarak çalışanların performanslarını artırmayı, kurumsal hedefleri bireysel hedeflere indirgemeyi böylece Şirket hedeflerine etkin ve verimli biçimde ulaşılmasını desteklemekle yükümlüdür.
- Çalışan profilimiz; değişim ve gelişime açık, başarı motivasyonu yüksek, ekip çalışmasına takım ruhuna inanan, kaynaklarını ve zamanı doğru kullanan ve aynı zamanda sosyal sorumluluk duyarlılığı yüksek insan kaynağıdır.
- Çalışanlar ile ilişkiler Genel Müdür Yardımcısı [Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler] Sayın Hülya Deniz Bilecik tarafından yürütülmektedir.
- Çalışma alanımızın temel dayanağını etik anlayışımız oluşturmaktadır. Ayrımcılıktan, mobbingten, kayırmacılıktan uzak; dürüst, şeffaf ve adil bir yaklaşımla huzurlu ve verimli bir çalışma ortamı oluşturulmaktadır. Çalışanlarımızdan bu konularda gelen herhangi bir şikayet olmamıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin çalışan sayısı toplam 27'dir.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Etik Kurallar

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, pay sahiplerine mali değer katmak ve kurumsal değerini yükseltmek amacıyla tanımlamış olduğu "Etik Kuralları" bütün yönetici ve çalışanların uymak zorunda olduğu ilke ve kurallar olarak açıklamış, internet sitesinde yayınlamıştır.

Bu kurallar ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı yönetici ve çalışanlarının yüksek standartlarda davranış sergilemeleri, davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olmaları, şirket çalışmaları ve pay sahipleri ile ilgili olarak en doğru yöntemlerin kullanılması ve en yüksek nitelikli tutumun sergilenmesini sağlamak hedeflenmektedir.

Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz faaliyetlerinde sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı davranmaya azami derecede riayet etmekte ve kendi sektörü ile ilgili organizasyonlara destek vermektedir.

Bu konularla alakalı olarak Şirketimiz veya iştirakleri aleyhine başlatılmış herhangi bir inceleme, dava ve sair bir hukuki ihtilaf ya da yaptırım bulunmamaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu'nun oluşumu ve seçimi Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak gerçekleştirilmekte olup, buna ilişkin esaslar Şirketimizin Esas Sözleşmesi'nde yer almaktadır.

Buna göre:

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 9 [dokuz] üyeden oluşan ve çoğunluğu icrada görevli olmayan bir Yönetim Kurulu'na aittir.

Yönetim Kurulu ilk toplantısında, Yönetim Kurulu toplantılarına başkanlık etmek üzere, üyeleri arasından bir Başkan ve onun yokluğunda başkanlık etmek üzere bir Başkan Vekili seçer. Yönetim Kurulu'na 2 [iki]'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunda Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığına ilişkin açıklama yer almaktadır.

Şirket Ana Sözleşmemize uygun olarak belirlenen 2014 yılında görev yapan Yönetim Kurulu Üyelerimizin ad, soyadları ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır.

- İbrahim Süha Güçsav, Yönetim Kurulu Başkanı/Murahhas Aza - İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
- Mustafa Keten, Yönetim Kurulu Başkan Vekili - İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- Pelin Akın, Yönetim Kurulu Üyesi - - İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
- Selim Akın, Yönetim Kurulu Üyesi - - İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
- Sıla Cılız İnanc, Yönetim Kurulu Üyesi - - İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- İrfan Erciyas, Yönetim Kurulu Üyesi - - İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- Mustafa Dursun Akın, - İcracı olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi [16.02.2015 itibarıyla görevi sona ermiş olup, aynı tarihte yerine Adnan Aydoğan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.]
- Mehmet Semih Çiçek, - İcracı olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi [16.02.2015 itibarıyla görevi sona ermiş olup, aynı tarihte yerine Halil Eroğlu Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır]
- Ahmet Seyfi Usluoğlu, - İcracı olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Şirketimizde İcra Kurulu bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Başkanı ile Genel Müdür aynı kişi değildir. Şirketi münferiden temsil ve ilzama yetkili Yönetim Kurulu Üyesi yoktur.

Mevzuat uyarınca Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Yönetim Kurulu'na bağımsızlık beyanı vermeleri ve bağımsızlıklarının ortadan kalkması halinde Yönetim Kurulu'nu durumdan derhal haberdar etmeleri şarttır. Şirket Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde toplam altı yıl süre ile Yönetim Kurulu Üyeliği yapan bir kişi Yönetim Kurulu'na bağımsız üye olarak atanamaz.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketimiz dışında başka görev veya görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve/veya sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışındaki görevleri özgeçmişlerinde açıklanmıştır.

ÖZGEÇMİŞ

İbrahim Süha Güçsav Yönetim Kurulu Başkanı

1992 yılında İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan İbrahim Süha Güçsav, yüksek lisans öğrenimini Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır. Kariyerine 1992 yılında Alexander&Alexander Sigorta Brokerliği A.Ş.'de başlayan Güçsav, 1994 yılında katıldığı Akfen Holding'de Finansman Grup Başkanlığı ve İcra Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Araç Muayene İstasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmeleri, Akfen GYO'nun kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli proje

finansmanı konularında önemli görevler üstlenmiştir. 2003 yılından 2010 yılının Mart ayına kadar Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Mart 2010 – Mayıs 2012 tarihleri arasında Akfen Holding Yönetim Kurulu Üyesi olan Güçsav, 2010 yılı Mart ayından bu yana Akfen Holding CEO'sudur. Bu görevine ek olarak Akfen GYO ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı olmak üzere, başta Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ve Akfen Enerji Yatırımları Holding A.Ş. iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir. Türkiye-Singapur İş Konseyi Başkanlığı görevini yürüten Güçsav ayrıca, Ekim 2014 tarihinde Singapur Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bünyesinde faaliyet gösteren Uluslararası Ticaret ve Yatırım Ajansı'nın Türkiye Onursal İş Temsilcisi olarak atanmıştır.

Mustafa Keten

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

1968 yılında İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İktisadi İşletmecilik Bölümü'nden mezun olan Mustafa Keten, iş yaşamına 1970'te Devlet Planlama Teşkilatı'nda Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. Yüksek lisansını 1978'de Hollanda Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde, Kalkınma İdaresi alanında tamamlamıştır. 1979-1983 yıllarında DPT'de

Kalkınmada Öncelikli Yörelere Başkanlığı, 1984-1999 yıllarını kapsayan dönemde ise Tarım, Orman ve Köy İşleri Müsteşarlığı, Başbakanlık Müşavirliği, Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı, Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Vakıflar Meclis Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Kamuda bulunduğu dönemde Petkim ve Tamek Gıda'nın Yönetim Kurullarında görev almış, Güneş

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Sigorta ve Vakıfbank'ta Yönetim Kurulu Başkanlığı yapmıştır. Aynı zamanda birçok eğitim kurumunda Öğretim Görevlisi olarak hizmet veren Keten, 1999 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılmıştır. Keten, Avrasya İş Konseyi, Türk-Rus İş Konseyi ve Türk-Gürcü İş Konseyi'nin Yönetim Kurulu Üyesi, Türk-Moldova İş Konseyi'nin de Başkanlığı'nı yapmıştır. TYD Yönetim Kurulu Bşk. Yrd. ile TOBB Turizm Meclisi Başkan Yardımcısı ve TMOK Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Pelin Akın

Yönetim Kurulu Üyesi

2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İspanyolca İşletme Bölümü'nden mezun olan Pelin Akın, iş hayatına Madrid'de Deutsche Bank Finans departmanının Strateji bölümünde başlamıştır. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları bünyesinde çalışmaya başlayarak geleceğin yöneticisi olarak yetiştirilmek üzere MT Programına alınmıştır. DEİK İspanyol İş Konseyi'nde etkinlik ve organizatörlük sorumluluğu, DEİK İngiliz İş Konseyi'nde ise farklı çalışma gruplarında yer alan Akın, aynı zamanda Türkiye-İngiltere ilişkilerini geliştirmek üzere oluşturulan Tatlı Dil Konferansı'nın organizasyonundan sorumludur. Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı'nda (TİKAV) Mütevelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunmaktadır. Akfen

Holding'in ana sponsor olarak destek verdiği Duke of Edinburgh International Awards Türkiye Programının da Genel Başkan Yardımcısı olan Pelin Akın, London School of Economics'te kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü'nde ise 2010 yılından bu yana Danışma Kurulu Başkanlığı'nı yürütmektedir. TUSİAD, TİKAD, GYİAD (2011-2012), Genç Başkanlar Organizasyonu (YPO) Üyesi ve TAV Havalimanları Holding Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olan Pelin Akın, Akfen Holding'de Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi, Akfen GYO'da ise Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi olarak görev yapmaktadır. Pelin Akın, Ocak 2015 tarihi itibarıyla TUSİAD Yönetim Kurulu yedek üyeliğine seçilmiştir.

Selim Akın

Yönetim Kurulu Üyesi

2006 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Selim Akın, üniversite yıllarında Türk Derneği Başkanlığı yapmış olup Türkiye'ye döndüğünde Türkiye Genç İşadamları Derneği üyesi olmuştur. Aynı zamanda DEİK Türk-Rus İş Konseyi, DEİK Türk-İrak İş Konseyi Yürütme Kurulu ve TAV Havalimanları Holding ile Akfen GYO Riskin Erken Saptanması Komitesi üyesidir. İş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başlayan Selim Akın, daha sonra Proje Geliştirme ve Finansman Departmanlarında görev yapmıştır. Görev aldığı başlıca projeler, Araç

Muayene İstasyonları'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding halka arz ve tahvil ihracıdır. Selim Akın, halen Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Sıla Cılız İnang

Yönetim Kurulu Üyesi

1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sıla Cılız İnang, 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başlamıştır. Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları (PPP), şirket birleşmeleri ve devir almaları ile inşaat, enerji ve rekabet hukuku alanlarında çalışmıştır. Kamu ihale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında aktif görev almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet devret, hak/ imtiyaz devirleri ve özelleştirme uygulamalarının ihale ve devirler dâhil tüm süreçlerinde bulunmuş, projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile Akfen Holding A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş.'nin halka arz ve SPK mevzuatına uyum süreçlerinde yer almıştır. Şirket ve holding yapılanmaları ile ilgili çalışmıştır. Sıla Cılız İnang, Akfen Holding A.Ş.'nin Genel Müdür Yardımcısı olup, Akfen Holding'in çeşitli ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyelikleri devam etmektedir.

İrfan Erciyas

Yönetim Kurulu Üyesi

Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden mezun olan İrfan Erciyas, iş yaşamına Türkiye Vakıflar Bankası'nda başlamıştır. Türkiye Vakıflar Bankası'nda Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü yaptıktan sonra 1996-2002 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı

olarak, 2002-2003 arasında ise Genel Müdür olarak görevini sürdürmüştür. 2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılan Erciyas, başta Araç Muayene İstasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmesi olmak üzere, Akfen GYO ve Akfen Enerji'nin kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli finansman konularında önemli görevler üstlenmiştir. İrfan Erciyas Mart 2010'dan bu yana Akfen Holding'de Murahhas Üye olarak görevine devam etmekte olup Akfen Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır.

Ahmet Seyfi Usluoğlu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1978 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Ahmet Seyfi Usluoğlu, kariyerine 1978 yılında Petrol Ofisi Genel Müdürlüğü'nde Gümrük Şefi olarak başlamıştır. Usluoğlu, 1982-1990 yıllarında Türk Ticaret Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nde Teftiş Heyeti Başkanlığı Müfettişi, 1990- 1993 yıllarında Türk Ticaret Bankası Siteler Şubesi'nde Şube Müdürü, 1993-1996 yıllarında Yenişehir Şubesi'nde Şube Müdürü ve 1996-2000 yıllarında Ankara Şubesi'nde Şube Müdürü olarak çalışmıştır. Usluoğlu, 2009 yılından bu yana Akfen GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görev yapmaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

M. Semih Çiçek

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1974 yılında Ankara İktisadi Ticari İlimler Akademisi İşletme Bölümü'nden mezun olan M. Semih Çiçek, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde İktisat Politikası üzerine yüksek lisans yapmıştır. Kariyerine Şekerbank'ta başlayan Çiçek, 1974-1980 yıllarında aynı bankanın Mali Tahlil Birimi'nde muhtelif unvanlarda, 1980-1984 yıllarında Krediler Müdür Yardımcısı, 1984-1993 yıllarında Risk Takip ve Kontrol Bölümü'nde Kredi İzleme Müdürü, 1993-1999 yıllarında ise Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. 1999-2001 yıllarında Şeker Faktoring A.Ş.'de Kurucu Genel Müdür, 2001-2004 yıllarında Makimsan A.Ş.'de İcra Kurulu Üyesi ve Finans Koordinatörü, 2005-2006 yıllarında AS Çelik A.Ş.'de İcra Kurulu Üyesi ve Finansmandan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevlerinde bulunmuştur. Çiçek, 2008 yılından bu yana Akfen GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Denetim Komitesi Üyesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Mustafa Dursun Akın

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1974 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Maliye Bölümünden mezun olan Mustafa Dursun Akın, kariyerine 1975 yılında Vakıfbank'ta Teftiş Kurulu

Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. Aynı bankada 1978-1982 yıllarında Müfettiş, 1982 yılında Personel Müdür Yardımcısı, 1983-1993 yıllarında Teftiş Kurulu Başkan Yardımcısı ve Başyardımcısı, 1993-1997 yıllarında İstanbul Bölgesi Kredi İzleme Müdürü, 1997 yılında Teftiş Kurulu Başkanı ve 1998 yılında Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2000 yılında Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.'de Genel Müdür olarak, 2003-2004 yıllarında İstanbul Altın Borsası'nda Teftiş Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. Akın, 2008 yılından bu yana Akfen GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Denetim Komitesi Başkanı, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Vedat Tural

Genel Müdür

1982 yılında Fırat Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Vedat Tural, askerlik döneminde 736 dairelik lojman inşaatında Ceylan İnşaat ve Ekiinciler İnşaat'ın bir yıl süreyle Hava Teknik Okul Komutanlığı adına inşaat kontrollüğü yapmıştır. Vedat Tural, profesyonel iş yaşamına 1984-1989 yıllarında Yüksek İnşaat-Güriş A.Ş. Ortaklığı'nın inşa ettiği Altınkaya Barajı'nda Saha Mühendisi ve Kesin Hesap Mühendisi olarak başlamıştır. 1989-2005 yıllarında Yüksel İnşaat'ın gerçekleştirdiği Swiss Otel (Saha Şefi), Zincirlikuyu Tat Towers, Şişli

Tat Towers, Metrocity, Etiler Tat 2000 projelerinde Proje Müdürü, daha sonra Kadıköy Moda Tramvay projesinde Proje Koordinatörü olarak görev yapmıştır. Tural, 2005 yılında Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu Projesi ile Akfen Grubuna katılmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda 1 Mayıs 2007 tarihinde Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev almıştır. 1 Kasım 2012 tarihinde de Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na Genel Müdür olarak atanmıştır. Bugüne kadar Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın yaptığı yurt içi ve yurt dışı projeler olmak üzere toplam 20 otelin inşaatlarında bulunmuştur.

Halil Eroğlu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1952'de Karşıyaka'da doğan Eroğlu'nun babasının memur olması nedeniyle, Halil Eroğlu ilkokulu yedi değişik okulda okumuştur. İzmir Maarif Kolejinde (Bornova Anadolu Lisesi-BAL) yedi yıl yatılı okuduktan sonra Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesini 1974 yılında bitirmiştir.

Bankacılığa başladığı Türkiye İş Bankası'nda on yıl (1976-1986) müfettişlik yaptıktan sonra Genel Müdürlük ve şubelerde çeşitli (1986-1996) görevlerde bulunmuş, üç yıl boyunca şu anda kapanmış olan Dışbank'ta (1996-1998), üç yıl İş Leasing'de (1998-2001) Genel Müdürlük yapmıştır.

2001 yılında Sinai Yatırım Bankası Genel Müdürü olmuştur. Bankanın 2002 yılında Türkiye Sinai Kalkınma Bankası (TSKB) ile birleşmesi sonrasında, burada on yıl boyunca genel müdürlük yaparak 2011'de emekli olmuştur. Çalışırken ve emeklilikten sonra çeşitli kuruluşlarda

yönetim kurulu başkanı ve üyesi olarak görev yapmıştır.

Adnan Aydoğan

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Adnan Aydoğan, 1980 yılında Diyarbakır Maarif Koleji'nden, 1983 yılında Elazığ Lisesi'nden, 1987 yılında da Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi'nden mezun olmuştur. Yüksek Lisans eğitimini ise, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yönetim Bilimleri'nde tamamlamıştır.

Türkiye Demir-Çelik İşletmeleri'nde Sosyal Tesisler Müdürü, Sakarya Üniversitesi'nde Araştırma Görevlisi, Savunma Sanayi Müsteşarlığı'nda Uzman (Proje Koordinatörü), ardından Proje İzleme ve Finansman Şube Müdürü ve Fon Yönetimi Daire Başkanı olarak görev yapmıştır. Son olarak, TAİ bünyesinde Mali İşler ve İştirakler Başkanı olarak çalışan Aydoğan, 2013 yılında TAİ'den ayrılmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Şirketimizin Yönetim Kurulu üye seçiminde, aday gösterilen ve seçilen üyelerin tamamı SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan nitelikleri haizdir.

Yönetim Kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılmaktadır. Şirket Ana Sözleşmesi'nin 14. maddesinde konuya ilişkin esaslar belirtilmiştir. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket'in faaliyet alanına ilişkin işlem ve tasarrufları düzenleyen hukuki esaslar hakkında temel bilgiyi haiz, şirket yönetimi hakkında yetişmiş ve deneyimli, mali tablo ve raporları irdeleme yeteneği bulunan ve tercihen yükseköğrenim görmüş kişilerden seçilmesi esastır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu Üyelerinin, görevlerini tam olarak yerine getirebilmelerini teminen her türlü bilgiye zamanında ulaşmaları sağlanmaktadır.

Yönetim Kurulu toplantıları ile ilgili dokümanın düzenli bir şekilde tutulması amacıyla tüm Yönetim Kurulu Üyelerine hizmet vermek üzere Yönetim Kurulu Başkanı'na bağlı bir Yönetim Kurulu Sekreteryası oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarımız etkin ve verimli bir şekilde planlanmakta ve gerçekleştirilmektedir. Şirketimiz Ana Sözleşmesi ile de düzenlendiği üzere Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda toplanır.

- Yönetim Kurulu, Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısıyla veya her bir Yönetim Kurulu Üyesi'nin Başkan veya Başkan Vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep etmesiyle toplanabilir.
- Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini Yönetim Kurulu Başkanı belirler, Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.
- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul'un tespit edeceği aylık huzur hakkı alırlar. Bağımsız olmayan Yönetim Kurulu Üyelerine ücret ödenmemektedir.

- Yönetim Kurulu toplantı nisabı en az beş üyenin katılımı ile tesis edilir
- Yönetim Kurulu kararları toplantıya katılanların çoğunluğunun aynı yöne oy kullanması ile tesis edilir.
- Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır, oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.
- Yönetim Kurulu'na, tüzel kişi hissedarı temsil eden üyenin söz konusu söz konusu tüzel kişilikle hiçbir alakasının kalmadığı ilgili tüzel kişi hissedar tarafından ihbar edilirse, söz konusu üye istifa etmiş kabul edilir ve yönetim kurulu bu üyenin yerine ilgili tüzel kişi hissedar tarafından belirlenen kişiyi yeni yönetim kurulu üyesi olarak seçer.
- Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

2014 yılı içerisinde Yönetim Kurulu toplam 20 kere toplanmıştır. Toplantıların büyük bir kısmına tam katılım sağlanmış olup kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerine, 2014-2015 dönemi için toplam 4.000.000 Avro Doları limitli "Yönetici Sorumluluk Sigortası" yaptırılmıştır.

Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğin 1.3.7nci maddesi ile Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muamelelerin ifası hususunda Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerine yetki verilmesi istemi 6.05.2014 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayından geçmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumlulukları; işlevleri ile tutarlı ve hiçbir şüpheye yer bırakmaksızın, Genel Kurul'a tanınan yetki ve sorumluluklardan ayrılabilir ve tanımlanabilir biçimde düzenlenmiştir. Yönetim Kurulu Üyeleri yetkilerini imza sirkülerine istinaden kullanmaktadır.

Her ortak, her ne suretle olursa olsun öğrenmiş olduğu Şirkete ait sırlarını, sonradan hissedarlık haklarını kaybetmiş olsa dahi daima gizli tutmaya mecburdur. Bu yükümlülüğü yerine getirmeyen ortak meydana gelecek zararlardan Şirkete karşı mesuldür. Ancak, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca açıklanması gereken bilgiler hakkında bu madde hükümleri uygulanmaz.

5.3. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve ilgili mevzuat uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Yönetim Kurulu bünyesinde gerekli komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi

üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Yönetim Kurulu, işlerin ilerleyişini takip etmek, kendisine arz olunacak hususları hazırlamak, bütün önemli meseleler hususuyla bilançonun hazırlanmasına karar vermek ve alınan kararların uygulanmasını gözetmek gibi çeşitli konularda üyeler arasından gerektiği kadar komite veya komisyon kurabilir.

Komiteler çalışmaların etkinliği için gerekli görülen sıklıkta toplanır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışan Kurumsal Yönetim Komitesi Şirket'in uluslararası ölçekte kabul görmüş Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak yönetilmesi için gerekli yapı ve uygulamaların oluşturulması, geliştirilmesi ile üst düzey yöneticilerin ücretlendirilmesi, gelişim ve kariyer planlamalarının koordine edilmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na yardımcı olur.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Akfen GYO'nun kurumsal yönetim 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 vermektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu Üyeleri arasından atanan üç üye ve Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisinden oluşmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı Yönetim Kurulu tarafından atanır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Kurumsal Yönetim Komitesi Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemekle sorumlu olup özellikle aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesi ile görevlidir:

- Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin ne ölçüde uygulandığını araştırıp uygulanmaması halinde bunu nedenlerini saptamak ve tam uygulamama sonucu gelişen olumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınmasını önermek,
- Yönetim Kurulu'na önerilecek üye adaylarının saptanmasında şeffaflık sağlayacak yöntemler belirlemek,
- Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin sayısı konusunda çalışmalar yaparak öneriler geliştirmek,
- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve yöneticilerin performans değerlendirmesi ve ödüllendirilmeleri konusunda ilke ve uygulamalara ilişkin öneriler geliştirip uygulamaları izlemek.
- Yatırımcı İlişkileri bölümünün çalışmalarını gözetmek.

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri aşağıda yer almaktadır:

Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı

M. Semih Çiçek, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

Mustafa Dursun Akın, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Seyfi Usluoğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Servet Didem Koç, [Finans ve] Yatırımcı İlişkileri Müdürü

Kurumsal Yönetim Komitesi, ilkeler ve Şirketimiz Esas Sözleşmesi çerçevesinde, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite, Akfen GYO'nun muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin denetimi ile kamuya açıklanmasının ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak amacıyla Yönetim Kurulu'na destek vermektedir. Denetimden Sorumlu Komite Yönetim Kurulu Üyeleri arasından atanacak üç üyeden oluşur.

Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri, Akfen GYO Esas Sözleşmesi'nde belirlenen esaslar doğrultusunda Yönetim Kurulu tarafından atanır, görev ve yetkileri Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Denetimden Sorumlu Komite, her türlü iç ve bağımsız dış denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim Tebliği ile verilen görevlerin yürütülmesinden sorumludur.

Denetimden Sorumlu Komite, en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır.

Denetimden Sorumlu Komite üyeleri aşağıda yer almaktadır:

Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

Mustafa Dursun Akın, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetimden Sorumlu Komitesi Üyeleri

M. Semih Çiçek, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ahmet Seyfi Usluoğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu'nda yer alan üç bağımsız üye, azlık ve menfaat sahiplerinin yönetime katılımını teminen, hem Kurumsal Yönetim Komitesi hem de Denetimden Sorumlu Komite'de yer almaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketimiz 14 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile; Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesinin görevlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 56 Tebliğ'de değişiklik yapan Seri IV, No: 63 Tebliğ uyarınca ayrı bir komite kurularak yürütülmesine karar verilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalardan sorumludur, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Ayrıca, Komite, her iki ayda bir Yönetim Kuruluna rapor sunarak tespit edilen riskler ve alınan aksiyon planları hakkında bilgi verir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı

Mustafa Dursun Akın, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri

Selim Akın, Yönetim Kurulu Üyesi

Pelin Akın, Yönetim Kurulu Üyesi

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz Risk Yönetimi faaliyetlerini aktif hale getirmek amacıyla DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. [Deloitte]'nin danışmanlık desteği ile Riskin Erken Saptanması konusunda eğitimler, birebir görüşmeler ve çalıştaylardan oluşan çalışmaların yapılmasına karar verilmiş ve çalışmalar 2012 yılı içerisinde nihai hale getirilerek Risk Yönetimi El Kitabı Şirketimiz Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Risk Yönetimi El Kitabı'ndan yer alan esasların, Denetimden Sorumlu Komite'nin bundan sonraki iç denetimlerinde esas alınması kararlaştırılmıştır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

İç Kontrol Mekanizması, Denetim Komitesi'nin ihdası ile beraber etkin bir şekilde Yönetim Kurulu tarafından kendilerine verilen görevleri, Denetim Komitesi'nin organizasyonu içerisinde yerine getirmektedir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adnan Aydoğan, mevcut Denetimden Sorumlu Komite'nin Başkanlığını yürütmektedir.

5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

Misyon

Türkiye ve çevre coğrafyanın uluslararası otel operatörleri tarafından en yüksek standartlarda işletilen otel projeleri geliştiren, lider otel yatırımcısı olmak.

Vizyon

Gayrimenkul sektöründe yüksek karlılığa sahip projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirirken, hissedarlarına yüksek sermaye ve kar payı getirisi sağlamak.

Stratejik Perspektif

Akfen GYO, şehir otelciliğinde istikrarlı büyüme için en iyi şekilde konumlanmış ve uluslararası standartlarda şehir oteli yatırımcılığı alanında uzmanlaşmıştır.

Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından Accor'la münhasıran ortaklık

Türkiye'nin büyük şehirlerinin artan ticari aktivitesi

Türkiye'nin artan iç ve dış turizm hacmi Tek konuya uzmanlaşma sonucunda yüksek otel yatırımcılığı know-how'ı Komşu coğrafyaya know-how ihracı Düşük riskli ve operasyon sorumluluğu içermeyen uzun süreli kira sözleşmeleri ve otellerin performanslarıyla artan düzenli kira geliri

Kurumsal Politika

Kaliteli insan ve uzman ekip çalışmasının yaratacağı itici güçle ilk günden bu yana kazandığı bilgi birikimini, organizasyon yeteneğini ve teknolojinin sunduğu olanakları kullanmak.

Preansipler

İyi yetiştirilmiş, deneyimli insan kaynağıyla çalışarak; üretimde, yapımda ve iş yönetiminde kaliteyi ön plana almak, taahhüdü altındaki işleri zamanında ve kaliteli şekilde tamamlamak.

Yönetim Kurulu; Murahhas Aza ve üst yönetim ile birlikte tartışarak ilgili dönemlere ait stratejik hedefleri belirler. Yönetim Kurulu ayrıca şirketin hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini, ve geçmiş performansını sene sonu performans değerlendirme süreci kapsamında gözden geçirir.

5.6. Mali Haklar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde bağımsız üye olarak görev yapan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne üyelik zaman yatırımı ve gereklerini yerine getirebilmeleri için belirlenen bir miktarda ücret ödenmektedir. 2013 yılı faaliyetleri için yapılan 6.05.2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda diğer Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ücret veya huzur hakkı ödenmemesine Genel Kurul tarafından karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince 6 Mayıs 2014 tarihinde yapılan 2014 yılı Olağan Genel Kurulu'nda Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için "Ücret Politikası" ve politika kapsamında yapılan ödemeler hakkında, ayrı bir madde olarak, Pay Sahiplerine bilgi verilmiş ve yazılı hale getirilmiş olan söz konusu politika onaylanmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, lehlerine teminat verilmesi gibi işlemler söz konusu değildir.



BAĞIMSIZLIK BEYANI

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. [“Şirket”] Yönetim Kurulunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi’nde belirlenen kriterler kapsamında “bağımsız yönetim kurulu üyesi” olarak görev yapmaya aday olduğumu ve bu kapsamda;

- a) şirket, Şirket’in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket’in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket’te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendimin, eşimin ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarımın veya imtiyazlı payların %5’inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurmadığımı,
- b) son beş yıl içerisinde, başta Şirket’in denetimi [vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil], derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket’in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak [%5 ve üzeri], önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Özgeçmişimde görüleceği üzere, bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim

- d) görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- e) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu [G.V.K.]’na göre Türkiye’de yerleşik sayıldığımı,
- f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebileceğimi, güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebileceğimi ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- h) Şirket’in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- i) Aynı kişinin, şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- j) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmediğimi,

beyan ederim.



Ahmet Seyfi USLUOĞLU
30.04.2014

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ["Şirket"] Yönetim Kurulunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız yönetim kurulu üyesi" olarak görev yapmaya aday olduğumu ve bu kapsamda;

- a) şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendimin, eşimin ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarımın veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurmadığımı,
- b) son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Özgeçmişimde görüleceği üzere, bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim

görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

- d) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmadığımı,
- e) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu [G.V.K.]'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,
- f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebileceğimi, güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebileceğimi ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- h) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- i) Aynı kişinin, şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- j) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmediğimi,

beyan ederim.



Mustafa Dursun AKIN
30.04.2014

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ["Şirket"] Yönetim Kurulunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız yönetim kurulu üyesi" olarak görev yapmaya aday olduğumu ve bu kapsamda;

- a) şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendimin, eşimin ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarımın veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurmadığımı,
- b) son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi [vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil], derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak [%5 ve üzeri], önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Özgeçmişimde görüleceği üzere, bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim

- d) görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- e) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmadığımı,
- f) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu [G.V.K.]'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,
- g) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebileceğimi, güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- h) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebileceğimi ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- i) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- j) Aynı kişinin, şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- k) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmediğimi,

beyan ederim.



M. Semih ÇİÇEK
30.04.2014

2014 YILI FAALİYETLERİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nın imzalanması konusunda Toplantı Başkanlığı' na yetki verilmesi
3. Şirket Yönetim Kurulu'nca hazırlanan 2014 Yılı Faaliyet Raporunun okunması müzakeresi ve onaylanması
4. 2014 Yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması
5. 2014 Yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması
6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirketin 2014 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi
7. 2014 yılı karının dağıtılması ve kar dağıtım tarihi konusundaki Yönetim Kurulu'nun önerisinin kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi
8. Yönetim Kurulu'nun 17.02.2015 tarih ve 2015/4 sayılı Kararı ile, Mustafa Dursun Akın'ın istifası üzerine, Mustafa Dursun Akın'ın kalan Yönetim Kurulu Üyeliği süresini tamamlamak atanan Adnan Aydoğan'ın yönetim kurulu üyeliğinin onaya sunulması,
9. Yönetim Kurulu'nun 17.02.2015 tarih ve 2015/4 sayılı Kararı ile, Mehmet Semih Çiçek'in istifası üzerine, Mehmet Semih Çiçek'in kalan Yönetim Kurulu Üyeliği süresini tamamlamak atanan atanan Halil Eroğlu'nun yönetim kurulu üyeliğinin onaya sunulması,
10. Yönetim Kurulu'na aday üyelerin, bağımsız üyeler dahil grup içi ve grup dışındaki görevleri hakkında genel kurulda pay sahiplerine bilgi sunulması
11. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi
12. Yönetim Kurulu üyelerinin aylık brüt ücretlerinin belirlenmesi
13. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, Şirketimizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesine "Aynı sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir." düzenlemesi eklenmesi amacıyla, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin, Sermaye Piyasası'nın ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izinleri doğrultusunda Ek'teki şekilde tadil edilmesi hususunun onaya sunulması
14. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nun 30.01.2015 tarihli Kararı uyarınca Şirket portföyünde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesi ve ayrıca Şirket portföyüne 2015 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme

2014 YILI FAALİYETLERİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

- hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesi hususunun genel kurulumuzun onayına sunulması
15. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nun 30.01.2015 tarihli Kararı uyarınca 2015 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak hizmet alınacak kuruluşun PWC-Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olarak belirlenmesi hususunun genel kurulumuzun onayına sunulması
16. Şirket'in 2014 yılı içerisinde yaptığı bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2015 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi
17. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2014 yılında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi
18. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2014 yılında Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesine giren ilişkili Taraflar ile yapılan işlemler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi
19. Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2014 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi
20. Dilek ve görüşler, kapanış

ESKİ METİN

SERMAYE VE PAYLAR

MADDE 8: Şirket Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.07.2006 tarih ve 31/894 sayılı kararı ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL [bir milyar Türk Lirası] olup, her biri 1-[bir] TL itibari değerde 1.000.000.000 [birmilyar] adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2011-2015 yılları [5 yıl] için geçerlidir. 2015 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2015 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur.

Şirketin çıkarılmış sermayesi olan 184.000.000 TL [YüzseksendörtmilyonTürkLirası]'dır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1.-TL değerinde olmak üzere; A grubu Akfen Holding A.Ş.' ye ait nama yazılı 1.000 adet pay karşılığı

YENİ METİN

SERMAYE VE PAYLAR

MADDE 8: Şirket Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.07.2006 tarih ve 31/894 sayılı kararı ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL [bir milyar Türk Lirası] olup, her biri 1-[bir] TL itibari değerde 1.000.000.000 [birmilyar] adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2011-2015 yılları [5 yıl] için geçerlidir. 2015 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2015 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur.

Şirketin çıkarılmış sermayesi olan 184.000.000 TL [YüzseksendörtmilyonTürkLirası]'dır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1.-TL değerinde olmak üzere; A grubu Akfen Holding A.Ş.' ye ait nama yazılı 1.000 adet pay karşılığı

2014 YILI FAALİYETLERİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1.000 TL'ndan; B grubu hamiline yazılı 183.997.000 adet pay karşılığı 183.997.000 TL'ndan, C grubu nama yazılı 999 adedi Hamdi Akın ve 1 adedi Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.' ne ait 1.000 adet pay karşılığı 1.000 TL'ndan ve D grubu Akfen Holding A.Ş.' ye ait nama yazılı 1.000 adet pay karşılığı 1.000 TL'ndan oluşmaktadır. Hamiline yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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, 2011-2015 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

1.000 TL'ndan; B grubu hamiline yazılı 183.997.000 adet pay karşılığı 183.997.000 TL'ndan, C grubu nama yazılı 999 adedi Hamdi Akın ve 1 adedi Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.' ne ait 1.000 adet pay karşılığı 1.000 TL'ndan ve D grubu Akfen Holding A.Ş.' ye ait nama yazılı 1.000 adet pay karşılığı 1.000 TL'ndan oluşmaktadır. Hamiline yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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, 2011-2015 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

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.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

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.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Aynı sermaye artırımını kararı sadece genel kurulda alınabilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE
AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)		180-181
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		182
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU		183
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU		184
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR		185-273
NOT 1	ŞİRKET'İN / (GRUP'UN) ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	185-186
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	187-207
NOT 3	FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	207-209
NOT 4	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	210-211
NOT 5	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	211-213
NOT 6	FİNANSAL BORÇLANMALAR	214-217
NOT 7	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	218
NOT 8	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	219
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	220-225
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	226
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	227
NOT 12	DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	228
NOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	228
NOT 14	TAAHHÜTLER	228-238
NOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	239-240
NOT 16	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	240-241
NOT 17	DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	241-242
NOT 18	ÖZKAYNAKLAR	242-244
NOT 19	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	245
NOT 20	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	246
NOT 21	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	247-248
NOT 22	FİNANSMAN GELİRLERİ	248
NOT 23	FİNANSMAN GİDERLERİ	249
NOT 24	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	249-252
NOT 25	PAY BAŞINA KAZANÇ /(ZARAR)	253
NOT 26	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	253-267
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLAR	267-268
NOT 28	DİĞER İŞLETMELEERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	268-270
NOT 29	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	271
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	272-275

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL
DURUM TABLOSU [BİLANÇO]
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
DÖNEN VARLIKLAR		39.058.426	43.602.611
Nakit ve nakit benzerleri	5	24.097.271	30.326.239
Ticari alacaklar	7	10.939.041	6.031.253
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	10.939.041	6.031.253
Diğer alacaklar	8	26.155	44.062
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	26.155	44.062
Peşin ödenmiş giderler	16	752.976	2.162.893
Diğer dönen varlıklar	17	3.242.983	5.038.164
DURAN VARLIKLAR		1.406.891.433	1.474.923.421
Diğer alacaklar	8	9.985.108	9.780.255
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	9.985.108	9.780.255
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.351.891.377	1.418.898.726
Maddi duran varlıklar	10	80.630	98.357
Maddi olmayan duran varlıklar	11	42.046	44.321
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	11	42.046	44.321
Peşin ödenmiş giderler	16	12.925.807	11.770.339
Ertelenmiş vergi varlığı	24	388.778	1.133.551
Diğer duran varlıklar	17	31.577.687	33.197.872
TOPLAM VARLIKLAR		1.445.949.859	1.518.526.032

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL
DURUM TABLOSU (BİLANÇO)
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		124.677.322	105.200.282
Kısa vadeli borçlanmalar	6	31.808.759	8.504.390
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	85.805.896	83.782.797
Ticari borçlar	7	4.136.311	11.236.283
-İlişkili taraflara ticari borçlar	7	721.394	751.010
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	3.414.917	10.485.273
Diğer borçlar	8	1.379.813	781.985
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	1.379.813	781.985
Kısa vadeli karşılıklar	15	356.194	360.243
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	356.194	360.243
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1.190.349	534.584
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		465.052.371	480.534.217
Uzun vadeli borçlanmalar	6	400.234.298	408.511.424
Uzun vadeli karşılıklar	15	59.832	48.512
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	59.832	48.512
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	61.526.518	68.474.722
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	17	3.231.723	3.499.559
ÖZKAYNAKLAR	18	856.220.166	932.791.533
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		823.809.895	897.881.682
Ödenmiş sermaye		184.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları		317.344	317.344
Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi		53.748.727	53.748.727
Pay ihraç primleri		58.880.000	58.880.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı (giderler)/gelirler		(68.636.240)	2.987.760
-Yabancı para çevrim farkları		(68.636.240)	2.987.760
Kardan ayrılmış kısıtlanmamış yedekler		4.147	4.147
Geçmiş yıllar kârları		597.943.704	479.940.859
Net dönem (zararı)/karı		(2.447.787)	118.002.845
Kontrol gücü olmayan paylar		32.410.271	34.909.851
TOPLAM KAYNAKLAR		1.445.949.859	1.518.526.032

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hesolat	19	51.011.677	41.262.185
Satışların maliyeti	19	(5.729.946)	(5.338.972)
BRÜT KÂR		45.281.731	35.923.213
Genel yönetim giderleri	20	(5.842.691)	(6.977.188)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı, net	21	16.778.970	205.607.302
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	17.498.643	2.720.670
Esas faaliyetlerden diğer giderler	21	(2.931.109)	(4.106.114)
ESAS FAALİYET KÂRI		70.785.544	233.167.883
Finansman gelirleri	22	30.262.898	6.145.332
Finansman giderleri	23	(103.478.309)	(96.697.163)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR		(2.429.867)	142.616.052
Dönem vergi gideri	24	(2.517.500)	(21.266.153)
-Ertelenmiş vergi gideri	24	(2.517.500)	(21.266.153)
DÖNEM (ZARARI)/KARI		(4.947.367)	121.349.899
Dönem (Zararının)/Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(2.499.580)	3.347.054
Ana ortaklık payları		(2.447.787)	118.002.845
Net dönem (zararı)/karı		(4.947.367)	121.349.899
Pay başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	25	(0,01)	0,64
DÖNEM (ZARARI)/KARI		(4.947.367)	121.349.899
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(71.624.000)	1.586.020
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(71.624.000)	1.586.020
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		(71.624.000)	1.586.020
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(76.571.367)	122.935.919
Toplam Kapsamlı (Giderin)/Gelirin Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(2.499.580)	3.347.054
Ana ortaklık payları		(74.071.787)	119.588.865

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi									
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar
1 Ocak 2013 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	1.401.740	4.147	455.739.024	24.201.835	778.282.817	30.978.935
Transferler	-	-	-	-	-	24.201.835	[24.201.835]	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	1.586.020	-	-	118.002.845	115.588.865	3.347.054
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim	-	-	-	-	-	-	-	-	583.862
31 Aralık 2013 itibarıyla Bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	2.987.760	4.147	479.940.859	118.002.845	897.881.682	34.909.851
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	2.987.760	4.147	479.940.859	118.002.845	897.881.682	34.909.851
Transferler	-	-	-	-	-	118.002.845	[118.002.845]	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	[71.624.000]	-	-	[2.447.787]	[740.71.787]	[2.498.580]
31 Aralık 2014 itibarıyla Bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	[68.636.240]	4.147	597.943.704	[2.447.787]	823.809.895	32.410.271

ilişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı)/karı		[4.947.367]	121.349.899
Dönem kârı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	10,11	46.439	51.907
Kıdem ve izin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	15	7.271	207.782
Yatırım amaçlı gayrimenkuller net değer artışı	21	[16.778.970]	[205.607.302]
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		22.680.694	22.361.210
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		53.117.690	66.211.412
Kira gider tahakkukları		387.929	540.962
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler		2.517.500	21.266.153
		57.031.186	26.382.023
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		[4.907.788]	289.913
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		[186.946]	[2.367.367]
Diğer dönen ve duran varlıklardaki azalış/[artış]		3.669.815	[6.427.322]
Ticari borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		[7.099.972]	5.997.736
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler	[8.123.102]	4.994.599	
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		40.383.193	28.869.582
Alınan faiz		241.021	492.118
Kıdem ve izin karşılığı ödemesi		-	[13.175]
Faaliyetlerden elde edilen net nakit akışları		40.624.214	29.348.525
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		[26.437]	[51.666]
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları		[61.584.827]	[95.790.800]
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		[61.611.264]	[95.842.466]
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		179.235.939	234.786.154
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		[141.556.142]	[143.698.833]
Proje, rezerv ve fon hesaplarındaki değişim		7.855.264	[7.880.037]
Alınan faiz		477.268	353.077
Ödenen faiz		[23.398.983]	[23.206.405]
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim		-	583.862
Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları		22.613.346	60.937.818
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		1.626.296	[5.556.123]
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		22.446.202	28.002.325
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	24.072.498	22.446.202

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

1. ŞİRKET'İN / [GRUP'UN] ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ["Şirket ya da Akfen GYO"], Akcel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ["Akcel"]'nin unvan değişikliğine gitmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Akcel, 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 A.Ş. ["Akfen Holding"] tarafından 2006 yılında satın alınmış ve Şirket, Akfen Holding'in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Yeniden yapılandırma, yönetim kurulunun 25 Nisan 2006 tarihli kararına müteakip Sermaye Piyasası Kurulu'nun ["SPK"] 14 Temmuz 2006 tarih 31/894 sayılı kararı ile 25 Ağustos 2006 tarihinde tescil edilerek Şirket'in "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüştürülmesi ile sonuçlandırılmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ünvanının alınması ve faaliyet konusu değişikliği 31 Ağustos 2006 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Şirket'in 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 III, No: 48.1] 5., 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal etmektir. Şirket'in ana ortağı Akfen Holding A.Ş. dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve Ibis Otel markaları altında Türkiye'de otel projeleri geliştirmek için 2005 yılında bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.'nin Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş.'ye kiralamaktadır.

Şirket, 11 Mayıs 2011 tarihinde Borsa İstanbul'a [BIST] kote olmuştur.

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin ["Akfen GT"] hisseleri nominal bedel ile Şirket'e devrolmuştur. Akfen GT'nin ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Akfen GT, Eastern European Property Investment Ltd. ["EEPI Ltd."] firması ile 21 Eylül 2007 tarihinde Hollanda'da Russian Hotel Investment BV ["Russian Hotel" veya "RHI"] ve 3 Ocak 2008 tarihinde Hollanda'da Russian Property Investment BV ["Russian Property" veya "RPI"] şirketlerini kurmuştur. EEPI Ltd. Aralık 2010'da RHI ve RPI'daki hisselerinin %45'ini Kasa Investments ["Kasa BV"] BV'ye, %5'ini ise Cüneyt Baltaoğlu'na devretmiştir. Kasa Investments BV'ye devredilen RHI ve RPI'ya ait %45 hisse 29 Temmuz 2011 tarihinde Akfen GT tarafından devralınmıştır. Russian Hotel'in ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya'da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. Russian Property'nin ana faaliyet konusu ise Rusya'da ofis projeleri gerçekleştirmektir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Russian Hotel ve Russian Property'nin %95 hissesi Akfen GT'e, %5 hissesi ise Cüneyt Baltaoğlu'na aittir.

Şirket, 18 Mart 2011 tarihinde Rusya'da otel projeleri geliştirmek amacıyla Hollanda'da Hotel Development and Investment BV ["HDI"] unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. Şirket'in %100 bağlı ortaklığı, HDI ile Beneta Limited arasında 4 Eylül 2013 tarihinde imzalanmış olan hisse satış sözleşmesi ile, merkezi Rusya'da bulunan Severnyi Avtovokzal Limited şirketinin ["Severny"] hisseleri, 12.975.000 ABD Doları bedel ile HDI B.V. tarafından 4 Eylül 2013 tarihinde devralınmıştır. Severny, Moskova'nın merkezinde bulunan 2.010 m2 büyüklüğündeki arsanın ve üzerinde 317 odalı otel olarak projelendirilmiş ve yapı ruhsatı alınmış olan projenin haklarına sahiptir.

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy'de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ["Akfen Karaköy"] unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. Akfen Karaköy'ün %70 hissesi Şirket'e aittir.

Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları için bu raporda "Grup" ibaresi kullanılacaktır.

Şirket, Levent Loft, Büyükdere Caddesi, C Blok No: 201, Kat: 8, Daire: 150, Levent-İstanbul adresinde kayıtlıdır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Akfen GYO ve bağlı ortaklıklarının çalışan sayısı sırasıyla 13 [31 Aralık 2013: 13] ve 14 [31 Aralık 2013: 18]'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket ve bağlı ortaklıkları Akfen GT ile Akfen Karaköy'ün genel merkezi, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapmaktadır. Akfen GT, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ("KKTC") de faaliyet göstermekte olup, KKTC Şirketler Mukayyitliğince YŞ00148 kayıt numarası ile fasıl 113, Limited Şirketler Yasasının 346. Maddesi altında bir yabancı şirket olarak 2 Eylül 2002 tarihinde KKTC Bakanlar Kurulu kararına müteakip tescil edilmiştir. Akfen GT, KKTC'de muhasebe kayıtlarını KKTC'nin kabul ettiği ticaret mevzuatına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun hazırlamaktadır.

Grup'un yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları RHI, RPI ve HDI, faaliyet gösterdikleri ülkenin genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine ve o ülkelerin mevzuatına göre muhasebe kayıtlarını tutmakta ve yasal finansal tablolarını hazırlamaktadırlar.

b TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEĞİÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 2 Mart 2015 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

c Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un raporlama para birimi TL olup, Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimleri ise aşağıdaki gibidir:

Şirket	Fonksiyonel para birimi
Akfen GYO	TL
Akfen GT	TL
Akfen Karaköy	TL
Russian Hotel	Avro
Russian Property	Avro
HDI	Avro

Tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

d Konsolidasyon esasları

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak işlemleri üzerinde kontrol yetkisine sahip olduğu şirketlerdir. Şirket, bağlı ortaklık konumundaki şirketlerin finansal ve operasyonel politikalarını yürütme gücüne sahip olmasına bağlı olarak, bağlı ortaklığın faaliyet sonuçlarından pay alır. Kontrol gücünün belirlenmesinde, mevcut ve dönüştürülebilir oy hakları göz önünde bulundurulur. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları, kontrol gücünün olduğu tarihten, sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolarda gösterilmektedir.

Bağlı ortaklığın finansal tabloları ana şirketin finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır. Bağlı ortaklıklara ait finansal tablolar, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)
Akfen GT	100
HDI	100
RHI	95
RPI	95
Akfen Karaköy	70

Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelir elimine edilmiştir.

Yabancı para işlemler ilgili Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan fiili maliyetleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, işlem tarihindeki kurdan çevrilir. Çevrimle oluşan kur farkları konsolide kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

Grup şirketleri kullanım alanları çok fazla olduğu için veya ilgili Grup şirketlerinin faaliyetlerine önemli etkide bulunduğu ve bu şirketlerle ilgili önemli ekonomik olay ve durumları yansıttığı için fonksiyonel para birimi olarak Avro veya TL'yi kullanmaktadırlar.

Finansal tablolardaki kalemleri ölçmek için kullanılan para birimi hariç kullanılan tüm para birimleri yabancı para olarak adlandırılmaktadır.

Grup'un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup'un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, "Yabancı para çevirim farkı" (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF'deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Avro / TL ve ABD Doları / TL kurları dönem sonları itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Avro / TL	2,8207	2,9365
ABD Doları / TL	2,3189	2,1343

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Konsolide finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki yıl olan 31 Aralık 2013 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2013 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgilerde sınıflandırmalar yapılabilir. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından yapılan sınıflandırmalar aşağıdaki gibidir.

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihinde sona yıla ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

- Grup'un 31 Aralık 2013 itibarıyla yıla ait finansal tablolarında "Finansman Giderleri" içerisinde sınıflanan 46.967.179 TL tutarındaki kur farkı giderleri, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Finansman Gelirleri" içerisinde bulunan kur farkı geliri rakamı ile netleştirilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait konsolide nakit akış tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

- Nakit akış tablosunda, dönem kârı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler ile işletme sermayesinde gerçekleşen değişimler arasında geçmişe yönelik sınıflama yapılmıştır. 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yılda, 2.752.344 TL tutarındaki inşaat maliyet karşılıklarına ilişkin değişim, dönem kârı mutabakatı ile ilgili düzeltmelerden işletme sermayesinde gerçekleşen değişimler altında gösterilmiştir.

2.2. Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların SPK'nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 17 Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Grup, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır [Dipnot 17]. Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 31.577.687 TL [31 Aralık 2013: 33.197.872 TL] olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutar uzun vadeli olarak sınıflanmıştır.

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Grup cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2014 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/ TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Grup' un finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 32'deki değişiklik, "Finansal Araçlar": 'varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS 32 'Finansal Araçlar: Sunum' uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.

TMS 36'daki değişiklik, 'Varlıklarda değer düşüklüğü' geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.

TMS 39'daki değişiklik 'Finansal Araçlar': Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü - 'türev araçların yenilenmesi ve finansal riskten korunma uygulamasının sürdürülmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, kanun ve yönetmelik gereği, finansal riskten korunma muhasebesi aracı olarak sınıflanan bir türev ürünün, taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi durumunda, belli şartlar sağlandığı takdirde, bu türev ürüne riskten korunma muhasebesi yapılmasına devam edilmesine izin vermektedir.

TFRYK 21-'Vergi ve Vergi Benzeri Yükümlülükler', 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 37 geçmiş bir olaydan [yükümlülük doğuran olay] kaynaklanan bir yükümlülüğün, bugüne karşılık olarak yansıtılması gerektiği durumları belirler. TMS 37 "Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar" üzerine yapılan bu yorum, ilgili yasalar çerçevesinde, işletme tarafından, vergiye ilişkin yükümlülüğün, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

TFRS 10, 12 ve TMS 27'deki 'Yatırım İşletmelerinin Konsolidasyonu ile ilgili Değişiklikler'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik "yatırım işletmesi" tanımına giren şirketleri, bağlı ortaklıklarını konsolide etmekten muaf tutarak, bunun yerine, bu yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtmak suretiyle muhasebeleştirmelerine olanak sağlamıştır. TFRS 12' de de yatırım işletmelerine ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

Yıllık iyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:

TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler
TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
TMS 39, Finansal Araçlar-Muhasebeleştirme ve Ölçüm

Yıllık iyileştirmeler 2013: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-12-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:

TFRS 1, TFRS'nin İlk Uygulaması
TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

TFRS 14, "Regülasyona tabi ertelenen hesaplar" 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerde, eski regülasyona tabi hesaplarda bir değişiklik yapılmamasına izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, regülasyon oranı etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.

TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"daki değişiklik: Müşterek faaliyetlerde pay alımı. 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın alındığında bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar", amortisman ve itfa payları, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığa ait amortismanı hesaplarken hasılat bazlı methodların uygun olmadığı açıklanmaktadır. Çünkü bir varlık kullanılarak yapılan bir operasyon sonucu elde edilen hasılat, genellikle bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketilmesinden daha farklı etmenleri yansıtmaktadır. Aynı zamanda, hasılatın bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketiminin ölçülmesinde uygun bir baz olmadığı açıklanmıştır.

TMS 27 "Bireysel finansal tablolar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.

TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10'un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin ana sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığın elinde tutulan veya tutulmayan) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir kısmı muhasebeleştirilir.

TFRS 15 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat', 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.

TFRS 9, "Finansal araçlar", 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

TMS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler", standartlarındaki meyve veren bitkilere ilişkin değişikliklik, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaları, kauçuk ağacı, palımye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Meyve veren bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına aldı. Bu bitkiler yetiştirme sürecinde yine TMS 41 kapsamında kalmaya devam edecekler.

TMS 19'daki değişiklik, "Tanımlanmış fayda planları", 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkılarının hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.

Yıllık iyileştirmeler 2014: 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:

- TFRS 5, 'Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler', satış methodlarına ilişkin değişiklik
- TFRS 7, 'Financial araçlar: Açıklamalar', TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
- TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
- TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama' bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren uygulayacaktır.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini ve Akfen GYO'nun vadeli mevduat faiz gelirlerini içermektedir.

Kira gelirleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülüyorsa gerçekleşir.

2.4.2. Nakit akış tablosu

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

a Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, değerleme tarihinde, bilgili ve istekli bir alıcı ile satıcı arasında söz konusu varlığın piyasa koşullarında, el değiştirmesi sonucunda ortaya çıkması beklenen tahmini piyasa değeridir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Grup'un Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmaktadır. Grup'un Rusya'da sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ise SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanmaktadır. Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kâr veya zarara dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.4.1'de belirtilmiştir.

b Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetlerinden finansman maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Kur farkı giderleri/gelirleri ise kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller gibi, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, HDI'nın Moskova otel projesi için yaptığı masraflar ve Akfen GT'in emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenen Kuzey Kıbrıs Bafra arazisi dışında yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri ile projenin tamamlanması için gerekli olan maliyetler netleştirilerek belirlenmiştir.

2.4.4. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Tesis, makine ve cihazlar	6 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3-10 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler, temel bakım ve onarım giderleri de dahil olmak üzere, aktifleştirilebilir. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştukları tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kayıp veya kazançlar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını içermektedir. Yazılım programları, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 31 Aralık 2004 tarihinden sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kâr veya zararda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri olan 3 ila 5 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir.

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her raporlama dönemi sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç (Not 2.4.3) varlıklarının bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Varlığın [veya nakit üreten birimin] geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın [veya nakit üreten birimin] defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın [veya nakit üreten birimin] kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kâr veya zarara kaydedilir.

2.4.7. Finansal araçlar

Sınıflandırma

Grup'un, finansal varlıkları, ticari alacaklar ile nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

i) Krediler ve alacaklar

Krediler ve alacaklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar,

12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Ticari alacaklar çoğunlukla gayrimenkullerin kiralama sözleşmelerine dayalı olarak kiralama işlemlerinden kaynaklanan alacaklarından oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

Finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Gerçeğe uygun değer değişimleri gelir tablosu ile ilişkilendirilen finansal varlıklar hariç diğer yatırımlar deftere ilk olarak gerçeğe uygun değerine işlem maliyeti eklenmek suretiyle kaydedilir. Gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen ve gelir tablosuyla ilişkilendiren finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleriyle değerlenir ve işlem maliyetleri, kapsamlı gelir tablosunda giderleştirilir. Finansal varlıklardan doğan nakit akım alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Grup tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkartılır. Gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen ve gelir tablosuyla ilişkilendiren finansal varlıklar müteakip dönemlerde gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilmektedirler. Krediler ve alacaklar etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleriyle muhasebeştirilmektedir.

Ticari alacaklar ve borçlar

Grup tarafından bir alıcıya ürün ya da hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Grup, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, nakit mevcudu, vadesiz mevduatlar ve 3 aydan az vadeye sahip vadeli mevduatlardan oluşmaktadır.

Akfen Karaköy'ün Karaköy Novotel Projesi'ne istinaden 17 Ocak 2013 tarihinde imzalanan kredi sözleşmesi çerçevesinde projenin borç geri ödemeleri yatırım harcamaları, operasyonel ve yönetim giderlerinin fonlanması ve nakit fazlası hesabının fonlanması amacıyla, kira gelirleri hesabı, vakıf kirası rezerv hesabı, borç ödeme rezerv hesabı, yatırım harcamaları ve operasyon giderleri hesabı, nakit fazlası hesabı adı altında banka hesapları açılmıştır.

ii) Sermaye

Adi Hisse Senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.4.8. Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen pay başına kazanç, net kârın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur [Not 25].

2.4.9. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, Grup lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması [raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar],
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması [raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar].

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.10. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.4.11. Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Kiralaayan olarak Grup

Faaliyet kiralamasından kaynaklanan kira geliri, kiraya konu varlıktan elde edilen faydadaki azalmanın zamanlamasını daha iyi yansıtan başka bir sistematik yöntem var olmadıkça, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntem uygulamak suretiyle gelir olarak muhasebeleştirilir. Grup'un faaliyet kiralamasından kaynaklanan kira gelirleri, işletmecilerle yapılan sözleşmeler uyarınca her ayın sonunda işletmecilerin elde etmiş olduğu brüt hasılat veya brüt faaliyet kârı üzerinden belirlenen oranlar nispetinde tahakkuk ettirilir.

Kiracı olarak Grup

Faaliyet kiralama giderleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katılan doğrudan başlangıç maliyetleri aktifleştirilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

2.4.12. İlişkili taraflar

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya kendilerine bağlı şirketler ile birlikte, iştirakler ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24-İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.4.13. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren üç faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konulardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Şirket yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un faaliyet bölümleri olan Türkiye, KKTC ve Rusya'da gayrimenkul yatırımları alanında faaliyet göstermektedir.

2.4.14. Devlet teşvik ve yardımları

47/2000 numaralı Yatırım Teşvik Kanunu'na göre, Grup'un 31 Aralık 2008 tarihine kadar KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden herhangi bir zaman kısıtlaması olmayan %100 oranında yatırım teşviki bulunmaktadır.

2.4.15. Vergilendirme

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1[d] (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. KVK Madde 15/[3] gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/[34] kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/[2] hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde [1]'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınincaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/[3] gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarihli ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanununun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının [d] bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Akfen GT'in Türkiye'deki merkezi ve Akfen Karaköy %20 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KKTC'de faaliyet gösteren Akfen GT'nin şubesi ise %23,5 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

RHI, RPI ve HDI şirketleri, Hollanda mevzuatına göre %20 oranda kurumlar vergisine tabi olup, ortaklara dağıtılabılır temettülerde gelir vergisine tabi değildir.

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu alaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında yürürlükte olan vergi oranları kullanılmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilmektedir

2.4.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 3.438 TL ve 3.254 TL tutarındadır.

2.4.17. Netleştirme

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Grup'un çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler [gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler].

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre seviye 2 ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır. Gerçeğe uygun değerlerdeki değişime ilişkin hareket tablosu Not 9'da verilmiştir.

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren üç coğrafi faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un tek faaliyet alanı gayrimenkul yatırımı olduğundan bölümlere göre raporlama Grup'un coğrafi bölümleri olan Türkiye, KKTC ve Rusya için yapılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİĞE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

31 Aralık 2014:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	23.774.412	13.818.700	13.418.565	-	51.011.677
Satışların maliyeti	[4.629.719]	[146.648]	[953.579]	-	[5.729.946]
BRÜT KÂR	19.144.693	13.672.052	12.464.986	-	45.281.731
Genel yönetim giderleri	[3.301.525]	[337.035]	[2.204.131]	-	[5.842.691]
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer (azalışı)/artışı	[30.468.270]	[9.833.000]	[809.742]	-	[41.111.012]
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer (azalışı)/artışı	[1.650.705]	[1.602.149]	61.142.836	-	57.889.982
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.229.414	11	13.269.218	-	17.498.643
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[278.432]	[17.469]	[2.635.208]	-	[2.931.109]
ESAS FAALİYET (ZARARI)/KARI	[12.324.825]	1.882.410	81.227.959	-	70.785.544
Finansman gelirleri	20.075.505	1.071.954	9.115.439	-	30.262.898
Finansman giderleri	[22.785.180]	[1.469.560]	[79.223.569]	-	[103.478.309]
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR	[15.034.500]	1.484.804	11.119.829	-	[2.429.867]
Vergiler	[470.923]	82.072	[2.128.649]	-	[2.517.500]
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	[470.923]	82.072	[2.128.649]	-	[2.517.500]
DÖNEM (ZARARI)/KARI	[15.505.423]	1.566.876	8.991.180	-	[4.947.367]
31 Aralık 2014:					
Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.214.106.472	221.593.145	290.725.406	[280.475.164]	1.445.949.859
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	391.951.657	70.031.559	177.322.495	[49.576.018]	589.729.693
Yatırım harcamaları, net	25.358.413	1.330.150	34.922.701	-	61.611.264
Amortisman giderleri ve itfa payları	17.658	1.406	27.375	-	46.439
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer (azalışı)/artışı, net	[32.118.975]	[11.435.149]	60.333.094	-	16.778.970

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

31 Aralık 2013:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	22.998.964	12.004.517	6.258.704	-	41.262.185
Satışların maliyeti	[4.130.132]	[132.163]	[1.076.677]	-	[5.338.972]
BRÜT KÂR	18.868.832	11.872.354	5.182.027	-	35.923.213
Genel yönetim giderleri	[3.740.252]	[340.497]	[2.896.439]	-	[6.977.188]
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	88.975.655	35.269.281	4.850.881	-	129.095.817
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	20.676.950	1.520.373	54.314.162	-	76.511.485
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	111.750	2.002	2.606.918	-	2.720.670
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[89.016]	[20.721]	[3.996.377]	-	[4.106.114]
ESAS FAALİYET KÂRI	124.803.919	48.302.792	60.061.172	-	233.167.883
Finansman gelirleri	4.789.490	408.312	947.530	-	6.145.332
Finansman giderleri	[71.769.198]	[6.667.909]	[18.260.056]	-	[96.697.163]
VERGİ ÖNCESİ KÂR	57.824.211	42.043.195	42.748.646	-	142.616.052
Vergiler	[3.214.230]	[9.888.351]	[8.163.572]	-	[21.266.153]
-Ertelenmiş vergi gideri	[3.214.230]	[9.888.351]	[8.163.572]	-	[21.266.153]
DÖNEM KÂRI	54.609.981	32.154.844	34.585.074	-	121.349.899
31 Aralık 2013:					
Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.226.100.990	231.513.616	348.305.102	[287.393.676]	1.518.526.032
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	391.032.889	81.518.905	176.589.069	[63.406.364]	585.734.499
31 Aralık 2013:					
Yatırım harcamaları, net	52.000.518	3.655.346	40.186.601	-	95.842.465
Amortisman giderleri ve itfa payları	34.813	3.502	13.592	-	51.907
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	109.652.605	36.789.654	59.165.042	-	205.607.301

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

4.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan ticari alacak bakiyeleri yoktur.

İlişkili taraflara ticari borçlar:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	721.394	751.010
	721.394	751.010

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Şirket'in Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin hakedişlerle ilgili Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'e olan ticari borçlardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan sağlanan ve verilen önemli teminatlar hakkındaki bilgiler Not 6'da verilmiştir.

4.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller [Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller]

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	17.666.490	30.740.471
	17.666.490	30.740.471

b) Kira giderleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Hamdi Akın	278.344	266.628
	278.344	266.628

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

c) Faiz gelirleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Akfen Holding	1.418	187
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	40	277
	1.458	464

d) Faiz giderleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	29	1.022
Akfen Holding	-	726.236
	29	727.258

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	1.545.123	1.497.236
	1.545.123	1.497.236

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kasa	10.967	12.831
Bankalar	24.061.531	22.433.371
-Vadesiz mevduat	606.568	4.829.194
-Vadeli mevduat	23.454.963	17.604.177
Proje, rezerv hesapları	24.773	7.880.037
Nakit ve nakit benzerleri	24.097.271	30.326.239
Proje, rezerv hesapları	[24.773]	[7.880.037]
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	24.072.498	22.446.202

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla mevduat üzerinde blokaj bulunmamaktadır [31 Aralık 2013: Yoktur].

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Vadesiz mevduat

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Avro	287.134	4.661.002
TL	246.148	26.049
Rus Rublesi	69.911	129.341
ABD Doları	3.375	12.802
Toplam vadesiz mevduat	606.568	4.829.194

Vadeli mevduat

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın para birimi ve banka bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2014
Ziraat Bankası	TL	Ocak 2015	%8,00	15.700.000
Ziraat Bankası	Avro	Ocak 2015	%0,05	3.793.842
Credit Europe Bank	Avro	Ocak 2015	%1,60	3.660.366
Credit Europe Bank	Ruble	Ocak 2015	%0,10	300.755
Toplam				23.454.963

31 Aralık 2013

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2013
Ziraat Bankası	TL	Ocak 2014	%5,00	7.166.290
Ziraat Bankası	Avro	Ocak 2014	%2,75	6.372.205
Credit Europe Bank	Ruble	Ocak 2014	%5,50- %7,75	3.715.682
Türkiye İş Bankası A.Ş.	TL	Ocak 2014	%5,50	350.000
Toplam				17.604.177

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Proje Rezerv Hesapları

Akfen Karaköy'ün Karaköy Novotel Projesi'ne istinaden 17 Ocak 2013 tarihinde imzalanan kredi sözleşmesi çerçevesinde projenin borç geri ödemeleri yatırım harcamaları, operasyonel ve yönetim giderlerinin fonlanması ve nakit fazlası hesabının fonlanması amacıyla, kira gelirleri hesabı, vakıf kirası rezerv hesabı, borç ödeme rezerv hesabı, yatırım harcamaları ve operasyon giderleri hesabı, nakit fazlası hesabı adı altında banka hesapları açılmıştır.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Grup'a ait proje, rezerv hesaplarının ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014

Banka	31 Aralık 2014
Vadesiz Hesaplar	24.773
Toplam	24.773

31 Aralık 2013

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2013
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Avro	Ocak 2014	%0,50	4.889.290
Türkiye İş Bankası A.Ş.	TL	Ocak 2014	%5,50	2.900.000
				7.789.290
Vadesiz Hesaplar				90.747
Toplam				7.880.037

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli finansal borçlar:		
Kısa vadeli banka kredileri	31.808.759	8.504.390
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	85.805.896	83.782.797
Uzun vadeli finansal borçlar:		
Uzun vadeli banka kredileri	400.234.298	408.511.424
Toplam finansal borçlar	517.848.953	500.798.611

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa	117.614.655	92.287.187
1-2 yıl arası	86.194.346	62.613.210
2-3 yıl arası	75.411.577	71.555.995
3-4 yıl arası	58.887.562	75.525.166
4-5 yıl arası	52.339.904	56.981.621
5 yıl ve 5 yıldan uzun	127.400.909	141.835.432
Toplam finansal borçlar	517.848.953	500.798.611

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

31 Aralık 2014:

Para birimi	Faiz oranı	Örjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽¹⁾	Euribor + % 3,75	48.154.802	27.425.139	108.405.110	135.830.249
Avro ⁽¹⁾	Euribor + % 5,00	7.580.449	1.813.566	19.568.606	21.382.172
Avro ⁽²⁾	Euribor + % 5,25	15.166.508	8.931.769	33.848.400	42.780.169
Avro ⁽³⁾	Euribor + % 6,00	7.117.400	13.494.416	6.581.633	20.076.049
Avro ⁽⁴⁾	% 7,50	2.124.349	5.992.153	-	5.992.153
TL ⁽⁵⁾	% 13,20	28.550.000	28.550.000	-	28.550.000
TL ⁽⁶⁾	% 13,25	3.258.759	3.258.759	-	3.258.759
Avro ⁽⁷⁾	Euribor + % 5,25	4.046.777	131.943	11.282.800	11.414.743
Avro ⁽⁸⁾	Euribor + % 4,60	10.636.254	8.846.433	21.155.250	30.001.683
Avro ⁽⁹⁾	Euribor + % 6,35	16.977.570	641.908	47.246.725	47.888.633
Avro ⁽¹⁰⁾	Euribor + % 7,00	7.175.229	2.289.296	17.949.873	20.239.169
Avro ⁽¹¹⁾	Euribor + % 6,50	10.992.983	3.690.313	27.317.596	31.007.909
Avro ⁽¹²⁾	Euribor + % 6,50	6.379.541	2.646.572	15.348.198	17.994.770
Avro ⁽¹³⁾	Euribor + % 6,50	8.346.357	2.354.679	21.187.890	23.542.569
Avro ⁽¹⁴⁾	Euribor + % 7,35	22.527.119	-	63.542.245	63.542.245
Avro ⁽¹⁵⁾	% 6,80	5.086.567	7.547.709	6.799.972	14.347.681
		117.614.655	400.234.298	517.848.953	

31 Aralık 2013:

Para birimi	Faiz oranı	Örjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽¹⁾	Euribor + % 3,75	57.122.889	27.469.262	140.272.110	167.741.372
Avro ⁽¹⁾	Euribor + % 5,00	6.061.930	181.858	17.619.000	17.800.858
Avro ⁽²⁾	Euribor + % 5,25	15.171.194	502.710	44.047.500	44.550.210
Avro ⁽¹⁶⁾	% 6,95	3.414.219	10.025.855	-	10.025.855
Avro ⁽⁴⁾	% 7,50	6.128.036	12.232.893	5.762.085	17.994.978
Avro ⁽⁸⁾	Euribor + % 4,60	13.678.952	9.334.991	30.833.250	40.168.241
Avro ⁽⁹⁾	Euribor + % 6,35	12.918.738	495.498	37.440.375	37.935.873
Avro ⁽¹⁰⁾	Euribor + % 7,00	7.576.373	1.309.713	20.938.307	22.248.020
Avro ⁽¹¹⁾	Euribor + % 6,50	11.988.039	3.173.878	32.028.998	35.202.876
Avro ⁽¹²⁾	Euribor + % 6,50	7.100.312	2.262.726	18.587.339	20.850.065
Avro ⁽¹³⁾	Euribor + % 6,50	8.881.716	1.763.334	24.317.823	26.081.157
Avro ⁽¹⁴⁾	Euribor + % 7,35	12.485.829	-	36.664.637	36.664.637
Avro ⁽¹⁷⁾	% 8,75	5.118.365	15.030.079	-	15.030.079
TL ⁽¹⁸⁾	% 12,00	3.502.450	3.502.450	-	3.502.450
TL ⁽¹⁹⁾	% 13,30	5.001.940	5.001.940	-	5.001.940
		92.287.187	408.511.424	500.798.611	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

^[1] ACCOR S.A. ile imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne göre inşa edilen otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla 100.000.000 Avro değerinde kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. 2 Kasım 2012 tarihinde imzalanan kredi tahsis sözleşmesi ek protoklüne göre Ankara Esenboğa Ibis Otel kapsamında kullanılacak olan kredilere ait faiz oranı Euribor + %5 olarak belirlenmiştir. Sözleşme kapsamında kredi tahsis edilen diğer projelere ait kredilerin faiz oranı değişmemiş olup Euribor + %3,75'tir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları ve Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müstemlatı kredi verenler lehine birinci derecede ipotek edilmiştir,
 - İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
 - İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehn edilmiştir,
 - Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") inşaat tamamlama garantisi vermişlerdir. 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla sadece Ankara Esenboğa Ibis Otel için bu garanti bulunmaktadır. 31 Aralık 2014 itibarıyla sözleşmeye dahil tüm projeler tamamlanmıştır.
- ^[2] 22 Ekim 2013 tarihinde 15.000.000 Avro tutarında 4 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır.

- Akfen GT'nin portföyünde bulunan Merit Park Otel üzerine 2. dereceden ipotek banka lehine tesis edilmiştir,
 - Akfen GT'nin kredi bakiyesi kadar müşterek ve müteselsil banka kefaleti bulunmaktadır.
- ^[3] 27 Mart 2014 tarihinde 7.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- ^[4] 20 Eylül 2013 tarihinde 6.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiş olup Akfen Holding'in kalan kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- ^[5] 2014 yılının 3. çeyreğinde toplam 28.550.000 TL rotatif kredi kullanımları gerçekleşmiştir. Kullanılan krediler için Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- ^[6] 2014 yılının Haziran ayında toplam 3.250.000 TL tutarlarında spot kredi kullanımları gerçekleşmiştir. Kullanılan krediler için Akfen Holding ve Akfen İnşaat'ın kredi tutarı kadar müteselsil kefaleti bulunmaktadır.

^[7] Grup portföyünde bulunan 200 odalı Tuzla Ibis Otel Projesi'nin finansmanı için 20 Mart 2014 tarihi ve 10.000.000 Avro limitli kredi sözleşmesi imzalanmış ve kredi limiti kapsamında 4.000.000 Avro'luk kredi kullanımı 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla gerçekleşmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Tuzla Ibis Otel'in faaliyete geçtikten sonra oluşacak işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir,
- Tuzla Ibis Otel projesi kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Söz konusu taşınmaz üzerine banka lehine 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding inşaat tamamlama garantisi vermiştir.

^[8] 29 Mart 2013 tarihinde 15.000.000 Avro tutarında 5 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiş olup 31 Aralık 2014 itibarıyla kredi bakiyesi 10.500.000 Avro'dur. Alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Akfen GYO'nun banka kredi bakiyesi kadar kefaleti bulunmaktadır,

^[9] Şirket'in portföyünde bulunan Karaköy Novotel projesinin finansmanında kullanılmak üzere, 17 Ocak 2013 tarihinde 25.500.000 Avro limiti bulunan kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Karaköy Novotel'in faaliyete geçtikten sonra oluşacak işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir,
- Karaköy Novotel projesi kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Akfen Karaköy'ün ana hissedarları tarafından sağlanacak özkaynak tutarlarından dolayı ana hissedarlar'ın borçlarının ve ana hissedarların Akfen Karaköy'den alacaklarının tamamı kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Beylikdüzü, Kayseri, Trabzon, Gaziantep, Bursa, Adana ve Zeytinburnu'ndaki oteller ile Adana ve Ankara Esenboğa'daki arsaların üst kullanım hakkı kredi verenler lehine ikinci derecede ve birinci sırada ipotek edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

[10] Russian Property'e ait Samara Ofis ile ilgili 7 Ağustos 2013 tarihinde alınan kredidir. Kredi, aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- RPI, %100 sahip olduğu Volgostroykom hisselerini teminat olarak vermiştir,
- Ofis binası kredi verenler lehine 1. dereceden ipotek olarak verilmiştir,
- Akfen GYO ve Akfen GT'nin 10.044.444 Avro tutarında müteselsil kefaleti bulunmaktadır,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

[11] Samara Otel Projesi ile ilgili, RHI tarafından 26 Şubat 2012 tarihinde kullanılan kredinin 31 Aralık 2014 itibarıyla kalan kredi bakiyesidir. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir,
- Samara Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

[12] Yaroslavl Otel Projesi ile ilgili RHI tarafından 7 Eylül 2012 tarihinde kullanılan kredinin 31 Aralık 2014 itibarıyla kalan kredi bakiyesidir. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir,
- Yaroslavl Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

[13] Kaliningrad Otel Projesi ile ilgili RHI tarafından 7 Eylül 2012 tarihinde kullanılan kredinin

31 Aralık 2014 itibarıyla kalan kredi bakiyesidir. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir,
- Kaliningrad Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

[14] HDI'ya ait Moskova Otel Projesi ile ilgili 25.500.000 Avro tutarındaki kredi limiti kapsamında kullanılan kredidir. Kredi, aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- HDI, %100 sahip olduğu Severnyi Avtovozkal Limited şirketi hisselerini teminat olarak vermiştir,
- Projenin inşaa edileceği arsa kredi verenler lehine 1. dereceden ipotek olarak verilmiştir. İnşaat bittikten sonra otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilecektir,
- Akfen GYO ve Akfen GT'nin 38.000.000 Avro tutarında müteselsil kefaleti bulunmaktadır,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

[15] 29 Kasım 2012 tarihinde 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiş olup Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

[16] 29 Eylül 2014 tarihinde 1,5 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiş olup Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

[17] 29 Mart 2012 tarihinde 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiş olup Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

[18] 31 Aralık 2013 tarihinde 3.500.000 TL rotatif kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi için Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

[19] 31 Aralık 2013 tarihinde 5.000.000 TL tutarında spot kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi için Akfen Holding ve Akfen İnşaat'ın kredi tutarı kadar müteselsil kefaleti bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10.939.041	6.031.253
	10.939.041	6.031.253

31 Aralık 2014 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 3.671.387 TL [31 Aralık 2013: 3.498.886 TL] ve 6.927.249 TL [31 Aralık 2013: 2.322.541 TL] tutarlarındaki kısımları Grup'un sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşmaktadır.

b) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara ticari borçlar ⁽¹⁾	721.394	751.010
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.414.917	10.485.273
- İnşaat maliyet tahakkukları ⁽³⁾	2.170.813	4.245.285
- Diğer ticari borçlar ⁽²⁾	724.110	5.765.490
- Diğer gider karşılıkları	519.994	474.498
	4.136.311	11.236.283

⁽¹⁾ 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Grup'un Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin Akfen İnşaat'a olan ticari borçlardan oluşmaktadır [Not 4].

⁽²⁾ 31 Aralık 2014 itibarıyla diğer ticari borçların 571.120 TL'si Grup'un inşaat işleri ile ilgili müteahhitlere olan borçlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2013 itibarıyla ise diğer ticari borçların 1.741.461 TL, 1.225.507 TL ve 1.980.474 TL tutarındaki kısımları Rusya'daki inşaat işleriyle ilgili olarak sırasıyla Kasa Stroy, Elba ve Ant Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye olan borçlardan oluşmaktadır.

⁽³⁾ 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla inşaat maliyet tahakkukları, devam eden Karaköy projesi inşaatına ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla ise inşaat maliyet karşılıkları, Ankara Esenboğa İbis Otel ve Karaköy Novotel proje inşaatlarına ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	26.155	44.062
	26.155	44.062

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Diğer alacaklar	9.853.201	9.668.011
Verilen depozito ve teminatlar	131.907	112.244
	9.985.108	9.780.255

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların 7.847.392 TL (31 Aralık 2013: 7.599.827 TL) ve 2.005.809 TL (31 Aralık 2013: 2.067.929 TL) tutarlarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve RHI ile RPI'nın diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek vergi ve fonlar	1.113.134	466.802
Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku	61.716	75.933
Ödenecek sosyal sigortalar primleri	28.246	8.818
Diğer borçlar	176.717	230.432
	1.379.813	781.985

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.046.988.878	1.129.195.631
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	304.902.499	289.703.095
Toplam	1.351.891.377	1.418.898.726

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	1.129.195.631	872.850.482
Girişler	3.020.655	4.653.059
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	39.363.705	106.160.792
Yabancı para çevrim farkları	[83.480.101]	16.435.481
Değer [azalışı]/artışı, net	[41.111.012]	129.095.817
Gerçeğe uygun değeri	1.046.988.878	1.129.195.631

31 Aralık 2014 itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar dönem içerisinde tamamlanan Ankara Esenboğa Ibis Otel'dir. 31 Aralık 2013 itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar ise dönem içerisinde tamamlanan İzmir Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla değer artışı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri üzerinden hesaplanmıştır. Grup’un Türkiye’de ve KKTC’de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK’ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından, Grup’un Rusya’da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ise SPK’ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi ve Grup yönetimi tarafından müştereken hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresini, Grup’un sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Türkiye ve KKTC'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2014			31 Aralık 2013		
	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2014	233.315.000	233.315.000	31 Aralık 2013	247.380.000	247.380.000
Merit Park Otel	31 Aralık 2014	209.113.000	209.113.000	31 Aralık 2013	218.946.000	218.946.000
Trabzon Novotel	31 Aralık 2014	110.360.000	110.360.000	31 Aralık 2013	96.770.000	96.770.000
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2014	58.727.000	58.727.000	31 Aralık 2013	65.317.000	65.317.000
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2014	54.130.000	54.130.000	31 Aralık 2013	60.817.000	60.817.000
Esenyurt Ibis Otel	31 Aralık 2014	55.511.000	55.511.000	31 Aralık 2013	57.700.000	57.700.000
Bursa Ibis Otel	31 Aralık 2014	47.642.000	47.642.000	31 Aralık 2013	54.440.000	54.440.000
İzmir Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2014	46.006.000	46.006.000	31 Aralık 2013	46.833.000	46.833.000
Ankara Esenboğa Ibis Otel	31 Aralık 2014	35.287.000	35.287.000	-	-	-
Adana Ibis Otel	31 Aralık 2014	39.673.000	39.673.000	31 Aralık 2013	39.500.000	39.500.000
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	31 Aralık 2014	14.724.000	14.724.000	31 Aralık 2013	16.948.000	16.948.000
Toplam		904.488.000	904.488.000		904.651.000	904.651.000

Rusya'da faaliyet gösteren RHI'ya ait Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel projelerinin gerçeğe uygun değerleri sırasıyla, 43.656.908 TL, 46.571.123 TL ve 35.547.789 TL'dir. [31 Aralık 2013: Yaroslavl Ibis Otel 69.225.660 TL, Samara Ibis Otel 73.905.562 TL ve Kaliningrad Ibis Otel 54.880.701 TL] olup 31 Aralık 2014 itibarıyla yaptırılan değerleme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı %14'tür [31 Aralık 2013: %12,5]. RPI'ya ait Rusya'da faaliyette olan Samara ofis projesinin olup 31 Aralık 2014 itibarıyla yaptırılan değerleme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı %14'tür [31 Aralık 2013: %12,5].

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.061.411.984 TL'dir [31 Aralık 2013: 1.086.971.028 TL].

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 657.223.100 TL [31 Aralık 2013: 651.168.875 TL]'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerleme raporunda kullanılan iskonto oranları aşağıdaki gibidir:

	İskonto oranları	İskonto oranları
Gayrimenkul adı	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	%7,00 ve %9,00	%6,75 ve %9,25
Merit Park Otel	%8,50 ve %10,00	%8,25 ve %9,75
Trabzon Novotel	%7,00 ve %9,00	%6,75 ve %9,25
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	%7,00 ve %9,25	%6,75 ve %9,25
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	%7,00 ve %9,00	%6,50 ve %9,50
Bursa Ibis Otel	%7,00 ve %9,00	%6,75 ve %9,25
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	%7,00 ve %9,00	%6,75 ve %9,25
Adana Ibis Otel	%7,00 ve %9,00	%7,75 ve %9,50
Esenyurt Ibis Otel	%7,00 ve %9,00	%7,50 ve %9,50
İzmir Ibis Otel	%7,00 ve %9,00	%7,50 ve %9,75
Ankara Esenboğa Ibis Otel	%7,00 ve %9,00	%7,75 ve %10,25

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	289.703.095	217.494.468
Girişler	58.564.172	91.137.741
Yabancı para çevrim farkları	[61.891.045]	10.720.193
Değer artışı	57.889.982	76.511.485
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	[39.363.705]	[106.160.792]
Gerçeğe uygun değeri	304.902.499	289.703.095

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Türkiye ve KKTC'deki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013			
	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri
Karaköy Otel Projesi	31 Aralık 2014	146.366.000	146.366.000	31 Aralık 2013	132.000.000	132.000.000
Tuzla İbis Otel Projesi	31 Aralık 2014	20.917.000	20.917.000	31 Aralık 2013	16.470.000	16.470.000
Kuzey Kıbrıs Bafra Otel Projesi	31 Aralık 2014	8.127.000	8.127.000	31 Aralık 2013	8.399.000	8.399.000
Ankara Esenboğa İbis Otel (*)	-	-	-	31 Aralık 2013	35.270.000	35.270.000
Toplam		175.410.000	175.410.000		192.139.000	192.139.000

(*) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

Grup'un Rusya'da faaliyet gösteren RHI ve RPI firmalarının yapılmakta olan gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerleri, SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi ve Grup yönetiminin müştereken hesaplaması ile kaydedilmiştir.

Akfen GYO'nun %100 hisse payına sahip olduğu Rusya'da otel projeleri geliştirmek amacıyla 2011 yılında Hollanda'da kurulmuş olan HDI firmasının 2 Eylül 2013 tarihinde Moskova'da inşaatı başlayan İbis Otel projesinin 31 Aralık 2014 itibarıyla gerçeğe uygun değeri 129.942.498 TL [31 Aralık 2013: 94.155.951 TL] olup 31 Aralık 2014 itibarıyla yaptırılan değerleme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı %14'tür [31 Aralık 2013: %15,5]. HDI firmasının Moskova'da geliştirmesi planlanan diğer bir otel projesinin 31 Aralık 2013 itibarıyla gerçeğe uygun değeri, proje için yapılan masraflardan oluşmakta olup gerçeğe uygun değeri 3.408.144 TL'dir. Moskova Hükümeti tarafından ilgili projeye ait arsa sözleşmesi iptal edilmiştir. Grup'un Moskova Hükümeti'ne açtığı dava Grup tarafından kazanılmış ve davaya ilişkin tazminat tutarı Grup tarafından 3 Temmuz 2014 yılında tahsil edilmiştir. Söz konusu proje iptal edilmiş olduğundan 31 Aralık 2014 projeye ait herhangi bir harcama tutarı bilançoda bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan iskonto oranları aşağıdaki gibidir:

	İskonto oranları	İskonto oranları
Gayrimenkul adı	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Karaköy Otel Projesi	%7,00 ve %9,00	%7,75 ve %9,50
Ankara Esenboğa Ibis Otel ^(*)	-	%7,75 ve %10,25
Tuzla Ibis Otel Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
Kuzey Kıbrıs Bafra Otel Projesi	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma

^(*) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 136.726.007 TL'dir [31 Aralık 2013: 115.433.815 TL].

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 257.388.875 TL'dir [31 Aralık 2013: 144.622.625 TL].

31 Aralık 2014 itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçekleşen doğrudan faaliyet giderleri sırasıyla 3.441.864 TL ve 2.288.082 TL'dir [31 Aralık 2013: 3.519.971 TL ve 1.819.01 TL]. Doğrudan faaliyet giderleri başlıca; operasyonel kira giderleri, sigorta giderleri, bakım onarım giderleri ve vergi, resim ve harç giderlerinden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis. makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	4.688	263.436	129.583	397.707
Alımlar	-	7.050	-	7.050
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	4.688	270.486	129.583	404.757
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014	4.688	270.486	129.583	404.757
Alımlar	-	26.437	-	26.437
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2014	4.688	296.923	129.583	431.194
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	(1.763)	(198.619)	(58.482)	(258.864)
Dönem gideri	(384)	(24.394)	(22.758)	(47.536)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	(2.147)	(223.013)	(81.240)	(306.400)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014	(2.147)	(223.013)	(81.240)	(306.400)
Dönem gideri	(384)	(24.344)	(19.436)	(44.164)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2014	(2.531)	(247.357)	(100.676)	(350.564)
Net defter değeri				
1 Ocak 2013	2.925	64.817	71.101	138.843
31 Aralık 2013	2.541	47.473	48.343	98.357
1 Ocak 2014	2.541	47.473	48.343	98.357
31 Aralık 2014	2.157	49.566	28.907	80.630

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır [31 Aralık 2013: Yoktur].

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 44.164 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir [31 Aralık 2013: 47.536 TL].

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	41.551
Alımlar	44.615
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	86.166
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014	86.166
Alımlar	-
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2014	86.166
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	[37.474]
Dönem gideri	[4.371]
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	[41.845]
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014	[41.845]
Dönem gideri	[2.275]
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2014	[44.120]
Net defter değeri	
1 Ocak 2013	4.077
31 Aralık 2013	44.321
1 Ocak 2014	44.321
31 Aralık 2014	42.046

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 2.275 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir [31 Aralık 2013 : 4.371 TL].

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

12. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

47/2000 numaralı Yatırım Teşvik Kanunu'na göre, Grup'un 31 Aralık 2008 tarihine kadar KKTG'de yaptığı yatırımlar üzerinden %100 oranında yatırım teşviki bulunmaktadır.

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, sonuçlanan veya devam eden önemli herhangi bir dava yoktur.

14. TAAHHÜTLER

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ["TRİ"] pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	774.057.619	726.295.739
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	245.852.359	200.529.971
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	1.019.909.978	926.825.710

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 273.500.000 Avro ve 800.000 ABD Doları'dır. [31 Aralık 2013: 246.500.000 Avro ve 800.000 ABD Doları] 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 86.345.744 Avro'dur [31 Aralık 2013: 48.095.744 Avro].

Grup'un verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Grup'un elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 6'da gösterilmiştir.

Rusya'daki projelere [Samara Ibis Otel, Yaroslavl Ibis Otel, Kalininrad Ibis Otel] istinaden EBRD ve IFC bankalarından her bir proje için kullanılan krediler kapsamında RHI'nın Akfen GT ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait sırasıyla %95 ve %5 oranında hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

Grup, Russian Property'nin Samara Ofis projesi ile ilgili Credit Europe Bank'tan 7 Ağustos 2013 tarihinde kullandığı kredilerden doğan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur.

Grup, HDI'nın Moskova Otel projesi ile ilgili Credit Europe Bank'tan 2013 yılında kullandığı kredilerden doğan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur.

14.1. Kiracı olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Grup kiracı olarak 12 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

- Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır. 2014 yılına ait kira bedeli 12.167 ABD Doları olup kira bedeli her yıl %3 oranında artış göstermektedir. Ödemeler yıllık yapılmaktadır.
- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve Grup'un bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 30 Mart 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5'inden büyük olan tutar kira bedeli olarak ödenmektedir.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 19 Eylül 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir.
- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir.
- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir.
- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlayacaktır.
- Grup, Kaliningrad Ibis Otel arsası için yıllık kirası yaklaşık 20.436 TL olmak üzere Kaliningrad İl Belediyesi ile 18 Şubat 2009 tarihinde arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Grup'un, inşaatı tamamlanan otele ait arsayı, arsanın kadastro değerinin belirlenecek bir yüzdesi üzerinden satın alma veya en fazla 49 yıl için kira süresini uzatma hakkı bulunmaktadır. 11 Kasım 2013 tarihinde Kaliningrad İl Belediyesi ile 49 yıllık arsa kiralama sözleşmesi imzalanmış olup Grup, arsanın satın alma opsiyonunun 2015 yılının 1. çeyreğinde kullanılması planlanmaktadır.
- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Kira ödemeleri sözleşme tarihinden başlamak üzere; ilk üç yıl aylık 2.340 TL ve dördüncü yıl aylık 25.155 TL olarak ödenecektir. Dördüncü yıldan sonra ise her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (on iki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılmasıyla kira bedeli ödenecektir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

- Grup, KKTC Bafra ilinde bulunan KKTC Tarım ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı'na ait ve 49 yıllık süre ile Akfen İnşaat kullanımına tahsis edilmiş olan 224.524 m2 büyüklüğündeki turizm imarlı araziye 23 Şubat 2011 tarihli KKTC Bakanlar Kurulu kararı ile devralmıştır. Yıllık kira bedeli 2014 yılı için 56.872 ABD Doları olup kira bedeli her yıl %3 arttırılacaktır.
- Grup, İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde kira sözleşmesini, 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı 1 Eylül 2009 tarihinde peşin olarak ödenmiştir. 31 Aralık 2014 itibarıyla aylık kira bedeli, 170.103 TL olup her yıl ÜFE artış endeksi oranında arttırılarak 49. yılın sonuna kadar devam edecektir.
- Grup'un 15 Ağustos 2013 tarihinde hisselerinin tamamını satın aldığı Severny şirketi, üzerine Moskova Ibis Otel projesinin inşa edileceği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 2 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Arsanın 2014 yılı kira tutarı yaklaşık olarak 280.000 TL'dir. Grup, inşaat tamamlandıktan sonra arsayı kadastro değerinin belirlenecek bir yüzdesi üzerinden satın alma veya en fazla 49 yıl için kira süresini uzatma hakkını kullanabilir.

Sözleşmelerin çoğu, Grup'un sözleşme süresini yenileme talebi olduğunda, piyasa koşullarının incelenmesini öngören maddeler içermektedir.

Dönem kira gideri olarak kaydedilen

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kira giderleri	4.813.601	4.103.809
	4.813.601	4.103.809

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalar için ödeyeceği tahmini asgari kira giderlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa	3.709.394	1.625.708
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	15.765.936	11.948.934
5 ve 5 yıldan uzun	171.972.784	139.289.602
	191.448.114	152.864.244

Tahakkuk etmiş kira giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kira gider tahakkukları		
Kısa vadeli [Not 17]	1.190.349	534.584
Uzun vadeli [Not 17]	3.231.723	3.499.559
	4.422.072	4.034.143

14.2. Kiraya veren olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup 23 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

- Grup, 18 Kasım 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 12 Aralık 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 26 Temmuz 2006 tarihinde ACCOR S.A. ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

- Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 16 Ağustos 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 19 Aralık 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile Karaköy'de 2015 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla'da 2016 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki on iki anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

Sözleşmeler, ACCOR S.A.'nin Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm ile imzalanmış olup ACCOR S.A.'nin bu sözleşmelerde %100 garantisi mevcuttur.

Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak ACCOR S.A.'ya on beşinci mali yıl sonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Grup, inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde [belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dahil] ACCOR S.A.'nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Grup ACCOR S.A.'ya 750.000 Avro'ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Aralık 2012 içinde imzalanan Çerçeve Anlaşması'na ait düzenleme sözleşmesine göre kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı:

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

- Zeytinburnu Ibis, Eskişehir Ibis, Kayseri Ibis, Gaziantep Ibis, Bursa Ibis, Adana Ibis, Esenyurt Ibis ve İzmir Ibis Oteller'de cironun %25'i veya AGOP [Adjusted Gross Operating Profit-Düzeltilmiş Otel Brüt Kârı]'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Zeytinburnu Novotel, Trabzon Novotel, Kayseri Novotel ve Gaziantep Novotel'lerde cironun %22'si veya AGOP [Adjusted Gross Operating Profit-Düzeltilmiş Otel Brüt Kârı]'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Karaköy Novotel'de cironun %22'si veya AGOP [Adjusted Gross Operating Profit-Düzeltilmiş Otel Brüt Kârı]'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Ankara Esenboğa Ibis Otel'de cironun %25'i veya AGOP [Adjusted Gross Operating Profit-Düzeltilmiş Otel Brüt Kârı]'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Tuzla Ibis Otel'de cironun %25'i veya AGOP [Adjusted Gross Operating Profit-Düzeltilmiş Otel Brüt Kârı]'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

AGOP= GOP [Gross Operating Profit – Brüt Faaliyet kârı]-Accor ücreti-FF&E [Mobilya ve demirbaş] Rezervi.

Akfen GYO tarafından Türkiye, Rusya ve Ukrayna'da açılan her 500 yeni oda ile [Karaköy ve Ankara otelleri dışında] Türkiye'deki otellerin [Karaköy, Ankara ve bundan sonraki projeler hariç olmak üzere] kira kontratlarındaki AGOP oranına %2,5 eklenecektir. Bu oteller için AGOP üzerinden hesaplanacak kira her halükarda %80'i geçmeyecektir.

Mevcut durumda Moskova ve Tuzla projeleri işletmeye açıldığında Türkiye'de %70 olan AGOP kira oranı %72,5'e çıkacaktır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Yıllık kira, her üç ayda bir [Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim] otel bazında ilgili çeyreğe ait gerçekleşen AGOP oranından veya ciro kira oranından yüksek olanı olarak ödenmektedir.

Grup, kiralayan sıfatıyla yukarıda belirtilen ve ACCOR S.A. ile Türkiye'deki oteller için imzalanmış olan kiralama anlaşmalarına ek olarak aşağıda detayları verilmiş olan onbir adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır:

- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup, ilk yıl kira bedeli 4.750.000 Avro'dur. Sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır.
- Grup, 1 Eylül 2006 tarihinde Sportif Makine A.Ş. ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan Fitness Center için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri Fitness Center'ın teslim edildiği 1 Ocak 2007 tarihinden iki ay sonra başlamıştır. 2014 yılı aylık kira bedeli KDV hariç 15.000 TL'dir.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde Seven Turizm İnşaat ve Reklam Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan bar/cafе için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri bar/cafенin teslim edildiği tarihten 2 ay sonra başlamıştır. Yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık ÜFE ve TÜFE'nin ortalama oranı kadar artışa tabiidir. 2014 yılı aylık kira bedeli KDV dahil 5.550 TL'dir.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kâr'ın [AGOP] %75'i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 2.500 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, üçüncü işletme yılı için oda başına 6.000 Avro, 4. Yıldan 15. yılın sonuna kadar ise oda başına 7.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 14.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmе hakkı vardır.
- HDI, bağlı ortaklığı olan Severny aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da inşaat halinde bulunan 317 odalı Ibis Otel projesi için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP [Adjusted Gross Operating Profit-Düzeltilmiş Otel Brüt Kârı]'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kâr'ın [AGOP] %75'i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 2.500 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, üçüncü işletme yılı için oda başına 6.000 Avro ve 4. Yıldan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 7.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 14.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. ACCOR S.A.'nın onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kâr'ın [AGOP] %75'i olarak belirlenecektir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 4.000 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, 3. Yıldan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 6.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 12.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. Accor'un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- Russian Property, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekairelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini OAO Bank VTB'ye 1 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. Sözleşme süresi 6 yıl olup aylık kira bedeli yaklaşık olarak KDV Dahil 78.524 TL'dir. Kiralanan ofis bölümlerinin teslimi 15 Mart 2013 tarihinde yapılmıştır. İmzalanan kira sözleşmesine göre bir yıl kira artışı olmamakla beraber bir yıl sonrasında ise kira artışı, piyasadaki kira tutarlarının artmasının ekspertiz raporu ile ispatı şartı ile bir önceki yıla göre %10 olarak belirlenmiştir.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Yaroslavl Ibis Otel projesi içerisinde bodrum katında yer alan dükkanın spor salonu olarak kullanımı için 2 Eylül 2013 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Kira süresi 30 Haziran 2015 tarihine kadar olup kira bedeli yaklaşık olarak aylık KDV dahil 3.622 TL'dir.
- Russian Property, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekairelik kiralanabilir alanın 1.869 metrekaresi, 2 Aralık 2013 tarihinde Rosneft Oil Company ile yapılan sözleşme ile 24 aylık süre ile kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dahil yaklaşık olarak 49.985 TL olup kiralama ve kira ödeme tarihi 1 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla başlayacaktır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Russian Property, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 746 metrekaresi, 19 Şubat 2014 tarihinde Rusya'nın en büyük Rulman üreticilerinden biri olan Samara Podshibnik'in üretimlerinin satışı için kurdugu Samarasnabpodshipnik firması ile yapılan sözleşme ile kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dahil yaklaşık olarak 19.522 TL olup kiralama ve kira ödeme tarihi 15 Nisan 2014 tarihi itibarıyla başlayacaktır.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa	25.091.963	26.171.049
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	95.637.433	102.746.266
5 yıldan uzun	250.262.612	285.625.417
	370.992.008	414.542.732

Akfen Holding ile ACCOR S.A. arasında imzalanan Çerçeve Sözleşme

Akfen GYO tarafından Türkiye, Rusya ve Ukrayna'da açılan her 500 yeni oda ile [Karaköy ve Ankara otelleri dışında] Türkiye'deki tüm otellerin kira kontratlarındaki AGOP oranına %2,5 eklenecektir. Bu oteller için AGOP üzerinden hesaplanacak kira her halikarda %80'i geçmeyecektir.

Şirket'in ACCOR S.A. ile Türkiye'de kiralayan olduğu bütün faaliyet kiralama anlaşmaları Çerçeve Sözleşme'ye dayandırılmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Çerçeve Sözleşme'ye göre:

- Şirket kontrol hakkını taşıyan hisselerinin, hissedarlar ya da grup şirketleri dışında herhangi bir üçüncü kişiye Akfen Holding tarafından satılması durumunda; Şirket'in halka açık bir şirket haline gelmesi dışında üçüncü kişiler tarafından yapılan aynı şartlar ve koşullar dahilindeki tekliflere ACCOR S.A.'nın anlaşmaya göre ilk tercih hakkı saklıdır.
- İleride yapılacak yatırımların garanti altına alınması için; Akfen Holding ve ACCOR S.A. yaptıkları anlaşma ile Şirket sermayesinin başka kuruluşların katılımı ile artırılması Akfen Holding ve ACCOR S.A.'nın ortaklığının sürekliliğinin olması ve kontrol gücünün dolaylı veya dolaysız bir şekilde Akfen Holding'de olması şartı ile gerçekleştirilebileceği ve yukarıda belirtilen hususların dışında sermaye artırımına katılmasına izin verilen yeni yatırımcının yerel veya uluslararası otel işletmecisi olmama şartları aranmaktadır.
- ACCOR S.A. ilk tercih hakkını kullanmadığı takdirde ya da bu hak söz konusu olmadığına ve aynı şartlar ve koşullar altında yeni ana hissedar ile devam etmek istemediğinde, mevcut anlaşma ACCOR S.A. tarafından sona erdirilebilir. Anlaşmanın ACCOR S.A. tarafından sona erdirilmesi halinde yürürlükteki kiralama sözleşmeleri sona erme tarihine kadar sürecektir.

Aralık 2012 içinde imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne ek olarak imzalanan düzenleme sözleşmesine göre 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olacak münhasırlık ve rüşhan hakkına ilişkin koşullar aşağıdaki gibidir:

- 1 Ocak 2013 tarihinden 31 Aralık 2017 tarihine kadar ACCOR S.A., kendisi veya iştirakleri aracılığıyla gerçekleştireceği otel projelerinde öncelikle Şirket'e teklifte bulunacak ve 1 ay zarfında bu teklif reddedilmediği müddetçe söz konusu projeyi Şirket harici bir yatırımcı ile gerçekleştirmeyecektir. Şirket de, sözleşme süresince Türkiye, Moskova ve Kiev'de gerçekleştireceği otel projelerini öncelikle ACCOR S.A. tarafına teklif edecektir.
- Şu anda yatırımı yapılmış şehirlerde ise ACCOR S.A., İstanbul hariç olmak üzere, 31 Aralık 2014 tarihine kadar, üçüncü kişiler ile aynı marka altında kira sözleşmelerinin yanı sıra işletme, yönetim ya da franchise sözleşmeleri de yapamayacaktır. ACCOR S.A. ayrıca sözleşme süresince 3. kişiler ile hiç bir şekilde Akfen GYO ile yapmış olduğu kira koşullarından daha iyi koşullarda sözleşme yapmayacaktır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İzin yükümlülüğü karşılığı-kısa vadeli	356.194	360.243
Kıdem tazminatı karşılığı-uzun vadeli	59.832	48.512
	416.026	408.755

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3.438 TL [31 Aralık 2013: 3.254 TL]'dir.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardına uygun olarak Grup'un yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama gerekmektedir. Grup, kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19'a uygun olarak "Öngörülen Birim Kredi Yöntemi"ni kullanarak, Grup'un geçmiş yıllardaki personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularındaki deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal tablolara yansıtmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Maaş artış oranı	%6,00	%5,10
İskonto oranı	%9,00	%10,00
Net iskonto oranı	%2,83	%4,66
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%88,00	%85,00

Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının bugünkü net değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	48.512	18.312
Faiz maliyeti	5.385	1.811
Hizmet maliyeti	7.593	37.887
Dönem içinde ödenen	-	[10.943]
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	[1.658]	1.445
Kapanış bakiyesi	59.832	48.512

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	360.243	195.836
Dönem içinde ödenen	-	[2.232]
Cari dönemdeki (azalış)/artış	[4.049]	166.639
Kapanış bakiyesi	356.194	360.243

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Gelecek aylara ait giderler ⁽¹⁾	412.483	1.916.084
Sipariş avansları	297.574	209.641
İş avansları	42.919	37.168
	752.976	2.162.893

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AIT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Gelecek yıllara ait giderler ⁽¹⁾	7.781.796	3.420.068
Verilen avanslar ⁽²⁾	5.144.011	8.350.271
	12.925.807	11.770.339

⁽¹⁾ İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, Rıhtım caddesi, 121 pafta 77 ada 28-60 parseller üzerine toplam 49 yıl süreyle yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yapım karşılığı kiralama işine ilişkin olarak Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ["Hakan Madencilik"] arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan "İnşaat Yapım Şartlı Kiralama Sözleşmesi", 22 Haziran 2011 tarihinde imzalanan devir sözleşmesi ile Akfen Karaköy'e devredilmiştir. İşlem esnasında ödenen ve Hakan Madencilik'in ödediği 5 yıllık peşin kira bedelini de kapsayan devir bedeli peşin ödenen giderler altında muhasebeleştirilmiş olup kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

⁽²⁾ Verilen avanslar, 31 Aralık 2014 itibarıyla Karaköy Novotel proje inşaatı için, 31 Aralık 2013 itibarıyla ise Ankara Esenboğa Ibis Otel ve Karaköy Novotel proje inşaatları için Akfen İnşaat'a verilen avanslardan oluşmaktadır.

17. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	3.041.534	4.841.810
Peşin ödenen vergi ve fonlar	177.067	168.416
Diğer	24.382	27.938
	3.242.983	5.038.164

b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	31.577.687	33.197.872
	31.577.687	33.197.872

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kira gider tahakkukları (Not 14)	1.190.349	534.584
	1.190.349	534.584

d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kira gider tahakkukları (Not 14)	3.231.723	3.499.559
	3.231.723	3.499.559

18. ÖZKAYNAKLAR

18.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	[%]	31 Aralık 2014	[%]	31 Aralık 2013
Akfen Holding	51,72	95.156.384	51,72	95.156.384
Halka açık ⁽¹⁾	29,60	54.462.880	29,60	54.462.880
Hamdi Akın	16,41	30.196.838	16,41	30.196.838
İbrahim Süha Güçsavaş	2,25	4.140.380	2,25	4.140.380
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	0,02	43.513	0,02	43.513
Akfen İnşaat	<0,001	2	<0,001	2
Mehmet Semih Çiçek	<0,001	1	<0,001	1
Mustafa Dursun Akın	<0,001	1	<0,001	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	<0,001	1	<0,001	1
Toplam		184.000.000		184.000.000
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
Düzeltilmiş sermaye		184.317.344		184.317.344

⁽¹⁾ 31 Aralık 2014 itibarıyla halka açık kısımda toplam sermayenin %5,16'sına denk gelen 9.500.447 adet Akfen Holding'e ait hisse mevcuttur [31 Aralık 2013 : Toplam sermayenin %5,09'una denk gelen 9.370.515 TL].

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir [31 Aralık 2013: 184.000.000 TL]. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 184.000.000 adet [31 Aralık 2013: 1 TL 184.000.000 adet] hisseden meydana gelmiştir. 1.000'er adet hisseye sahip A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde 2'şer aday gösterme imtiyazı vardır.

Toplam sermayenin %5,16'sına tekabül eden 9.500.447 TL değerindeki kısmın 8.040.787 TL'si 2011 yılında, 1.329.728 TL'si 2013 yılında, 129.932 TL'si de 2014 yılında Akfen Holding tarafından Grup'un 11 Mayıs 2011 tarihinde BİST'te halka arz edilen 54.117.500 TL değerindeki paylarından satın alınmıştır.

18.2. Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi

Grup, 2007 yılında Akfen GT'nin hisselerinin tamamını ve 2009 yılında RHI ve RPI hisselerinin %50'sini nominal bedelle devralmıştır. Şirketler, Akfen GYO ile faaliyetlerine başladığı tarihten itibaren ortak kontrol altında olduğundan, bilgi transferi ve yapısı göz önünde bulundurularak Akfen GYO'nun faaliyetlerinin bir parçası olarak kabul edilmiştir. Ortak kontrol altındaki bu bağlı ortaklık, defter değeri ile finansal tablolara kaydedilmiştir. Ortak kontrol altındaki ortaklığın satın alınmasında, satın alan şirketin, işletme birleşmesinin etkilerinin, önceki dönem tarihli finansal tablolara da yansıtılmasına zorunlu olmamakla birlikte izin verilmiştir. Grup yönetimi, karşılaştırmalı olarak sunulan önceki dönem tarihli finansal tablolara, konsolidasyon etkilerini yansıtmamaya karar vermiştir. Ortak kontrol altında işletme satın almalarında, hisse senetleri grubun bir şirketinden diğerine geçtiğinden, bağımsız üçüncü kişiler satın almaya taraf olmadığından ve özellikle satın alma fiyatı piyasa değerine göre belirlenmediğinden bu birleşme maliyet yöntemiyle ile kayıtlara alınmıştır. Net varlık değerinin, satın alma fiyatını aşan kısmı özsermaye içerisinde "Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi" kaleminde gösterilmiştir.

18.3. Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Russian Hotel, Russian Property ve HDI'nın özkaynak kalemlerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

18.4 Hisse senedi ihraç primleri

Yeni çıkarılan ve 11 Mayıs 2011’de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 58.880.000 TL’lik fark hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir.

18.5 Kârdan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yasal yedekler	4.147	4.147
Dönem sonu	4.147	4.147

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar yasal dönem kârının %5’i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan kârın %10’udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50’sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

TMS/TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerdeki enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklardan ödenmiş sermayeden kaynaklanan fark sermaye düzeltmesi farkları kaleminde, hisse senetleri ihraç primi ile kârdan ayrılan kısıtlanmış yedeklerde takip edilen yasal yedekler ve özel yedeklerden kaynaklanan farklar geçmiş yıllar kârlarında gösterilmiştir. Diğer özkaynak kalemleri ise TMS/TFRS çerçevesinde değerlendirilen tutarlar üzerinden gösterilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kira gelirleri	50.974.167	41.232.531
Toplam gayrimenkul gelirleri	50.974.167	41.232.531
Banka mevduatı faiz gelirleri	37.510	29.653
Toplam borçlanma araçları gelirleri	37.510	29.653
Toplam hasılat	51.011.677	41.262.185
Operasyonel kiralama giderleri ⁽¹⁾	[4.297.187]	[3.641.910]
Sigorta giderleri	[988.287]	[1.027.508]
Vergi, resim ve harç giderleri	[208.762]	[226.642]
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	[143.333]	[381.424]
Diğer	[92.377]	[61.489]
Toplam satışların maliyeti	[5.729.946]	[5.338.972]

⁽¹⁾ Operasyonel kiralama giderleri, Grup portföyündeki otel ve projelere ait kiralandan arsalarla ilişkin dönem içerisinde tahakkuk eden kira giderlerinden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Personel giderleri	2.852.996	3.339.260
Danışmanlık giderleri	1.276.158	1.569.869
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	604.278	314.752
Operasyonel kiralama giderleri	516.414	461.899
Seyahat ve temsil giderleri	198.536	178.480
Vergi, resim ve harç giderleri	160.958	494.008
Reklam giderleri	61.188	297.016
Amortisman giderleri	44.164	47.536
İtfa payı giderleri	2.275	4.371
Diğer	125.724	269.997
Toplam	5.842.691	6.977.188

Personel giderleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Maaşlar ve ücretler	2.485.076	2.746.092
SSK işveren payı	275.552	312.917
Kıdem tazminatı gideri	11.320	41.143
Diğer	81.048	239.108
Toplam	2.852.996	3.339.260

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	16.778.970	205.607.302
Kur farkı geliri	77.724	57.496
Diğer gelirler ⁽¹⁾	17.420.919	2.663.174
Toplam	34.277.613	208.327.972

⁽¹⁾ 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla diğer gelirlerin 11.448.406 TL'si Grup'un Rusya'da geliştirmeyi planladığı Moskova projesine ait davanın kazanılması ile Moskova Hükümeti'nden 3 Temmuz 2014 tarihinde alınan tazminat sonucu elde edilen gelir rakamından, 457.601 TL'si Grup'un Rusya'daki inşaat işleri ile ilgili Kasa Stroy'a olan borcunun belirtilen tutar kadarının, karşı taraf ile anlaşmaya varılarak ödenmeyecek olması sonucunda elde edilen gelirden, kalan tutarın 483.715 TL'si ise Accor S.A.'ya RHI tarafından kesilen Rusya'daki otellerin mobilya ve demirbaş alımı ile ilgili Accor'a düşen katkı payı faturasından doğan gelirden oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla diğer gelirlerin 1.435.843 TL tutarındaki kısmı geçmiş dönemlerde tahsilatının mümkün olamayacağı öngörülerek gider karşılığı ayrılan RPI'ya ait Samara Ofis arsasının eski sahibi Razveev'den alacak tutarının, dönem içerisinde tahsil edilmesi sonucunda geçmiş dönemlerde ayrılan gider karşılığının iptal edilmesi ile oluşan gelir tutarıdır. Kalan tutarın 1.028.561 TL'si ise ACCOR S.A.'ya RHI tarafından kesilen Kaliningrad Ibis Otel'in mobilya ve demirbaş alımı ile ilgili ACCOR S.A.'ya düşen katkı payı faturasından oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kur farkı giderleri	64.176	69.789
Diğer giderler ⁽¹⁾	2.866.933	4.036.325
Toplam	2.931.109	4.106.114

⁽¹⁾ 31 Aralık 2014 itibarıyla diğer giderlerin 1.792.865 TL tutarındaki kısmı Grup'un Rusya'da geliştirmeyi planladığı Moskova projesine ait dava süreci ile ilgili gerçekleşen avukatlık giderleridir. Kalan tutarın 480.208 TL'lik kısmı Grup'un planladığı ancak gerçekleşmeyen projelerle ilgili geçmiş yıllarda yapmış olduğu harcamalardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 itibarıyla diğer giderlerin 931.509 TL tutarındaki kısmı Kaliningrad Ibis Otel projesi ile ilgili aktifleştirilemeyen yatırımlarla ilgilidir. Kalan tutarın 817.896 TL tutarındaki kısmı ise Grup'un Rusya'da geliştirmeyi planladığı Moskova projesine ait dava süreci ile ilgili gerçekleşen avukatlık giderleridir.

22. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kur farkı geliri	29.544.609	5.300.137
Faiz gelirleri	718.289	845.195
Toplam	30.262.898	6.145.332

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

23. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kur farkı gideri	80.079.326	73.490.758
Faiz giderleri	21.242.254	20.279.960
Komisyon giderleri	2.103.845	2.100.687
Teminat mektubu giderleri	43.221	130.827
Diğer	9.663	694.931
Toplam	103.478.309	96.697.163

Grup, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yılda 6.234.587 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirmiştir [31 Aralık 2013: 3.299.289 TL].

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1[d] (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Akfen GT'nin ve KKTC'deki şubesinin yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. KKTC'deki ve Hollanda'daki vergi oranları sırasıyla %23,5 ve %20'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ertelenmiş vergi gideri	[2.517.500]	[21.266.153]
Toplam vergi gideri	[2.517.500]	[21.266.153]

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi kâr/zarar rakamına arplanmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	%	1 Ocak- 31 Aralık 2014	%	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Vergi öncesi (zarar)/kar		[2.429.867]		142.616.052
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi geliri/ [gideri]	[20]	485.972	[20]	[28.523.209]
Vergiden muaf gelirler/ [giderler] ⁽¹⁾	[23,72]	[576.449]	13,76	8.613.389
Kanunen kabul edilmeyen giderler	[0,41]	[9.921]	0,04	[36.233]
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	2,26	[54.841]	0,27	[1.125.420]
Ertelenmiş vergi gelirine konu edilmeyen cari dönem zararlar	29,31	[712.175]	1,36	[337.766]
Yararlanılacak yatırım indirimi	72,03	[1.750.217]	0,58	[335.890]
Diğer	[4,12]	100.131	1,07	478.975
Vergi (gideri)/geliri		[2.517.500]		[21.266.153]

⁽¹⁾ Akfen GYO'nun Kurumlar Vergisi'ne tabi olmamasından gelen etkidir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Muhasebeleştirilmemiş ertelenen vergi varlıkları

Raporlama dönemi sonunda Akfen GT ve Akfen Karaköy'ün, geleceğe ait kârlara karşı mahsup edebileceği 11.086.565 TL tutarında birikmiş mali zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2013: 8.968.884 TL). Ertelenmiş vergi aktifi hesaplamasında kayda alınmamış geçmiş yıl zararlarının vadesi aşağıdaki şekilde sona erecektir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	Son indirim tarihi
2009	-	954.322	31 Aralık 2014
2010	-	102.968	31 Aralık 2015
2011	2.459.277	2.845.181	31 Aralık 2016
2012	3.505.292	3.505.292	31 Aralık 2017
2013	1.561.121	1.561.121	31 Aralık 2018
2014	3.560.875	-	31 Aralık 2019
	11.086.565	8.968.884	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
 ([TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yatırım teşviği ⁽¹⁾	12.888.155	14.638.372	-	-	12.888.155	14.638.372
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	[72.283.698]	[82.103.714]	[72.283.698]	[82.103.714]
Finansal borçlar	45	3.143	-	-	45	3.143
Birlikmiş zararlar	388.778	1.133.551	-	-	388.778	1.133.551
Maddi olmayan duran varlıklar	165.011	948.833	[2.295.852]	[1.955.233]	[2.130.841]	[1.006.400]
Diğer	-	-	[179]	[6.123]	[179]	[6.123]
Ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğü	13.441.969	16.723.899	[74.579.729]	[84.065.070]	[61.137.740]	[67.341.171]
Netleştirme	[13.053.211]	[15.590.348]	13.053.211	15.590.348	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğü	388.778	1.133.551	[61.526.518]	[68.474.722]	[61.137.740]	[67.341.171]

⁽¹⁾ Grup'un 31 Aralık 2008 tarihine kadar KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden sahip olduğu %100 oranındaki teşvik üzerinden hesaplanan ertelenen vergi varlığı etkisidir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

25. PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, dönem kârının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak	184.000.000	184.000.000
Dönem sonu	184.000.000	184.000.000
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	184.000.000	184.000.000
Dönem [zararı]/karı	[2.447.787]	118.002.845
Hisse başına kazanç ve seyreltilmiş hisse başına [kayıp]/kazanç (Tam TL)	[0,01]	0,64

Grup'un sulandırılmış hisseleri bulunmamaktadır.

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

[i] Genel

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

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

Bu not, Grup'un yukarıda belirtilen her bir riske maruz kalma durumunu, Grup'un bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç ve yöntemlerini ve Grup'un sermaye yönetimini açıklamaktadır. Daha detaylı niteliksel açıklamalar, konsolide finansal tabloların içinde mevcuttur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

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

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

- 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, Grup'un risk yönetim çalışmaları Akfen GYO Yönetim Kurulu'nun gözetimi altında yürütülmektedir.

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

[ii] Kredi riski

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

[iii] Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, döviz kuru ve hisse fiyatları gibi piyasa fiyatlarındaki değişimi ifade eder. Piyasa fiyatlarındaki değişimler Grup'un gelirlerini etkilediği için Grup 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

Grup, 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.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira sözleşmelerinin çoğunluğunu Avro bazında, borçlanmasını da ağırlık olarak Avro bazında yaparak kur riskine maruz kalmayı kabul edilebilir seviyede tutar.

Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini minimize etmek için Grup bazen atıl olan nakitlerini yabancı para olarak tutar.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

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

Faiz oranı riski

Grup'un faaliyetleri, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla banka borçlanmalarının %90'ının değişken faizli kredilerden oluşmasına bağlı olarak, faiz oranlarındaki dalgalanma riskine maruzdur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

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

[iii] Likidite riski

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

Genellikle Grup'un diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri, talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

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

[iv] Operasyonel risk

Operasyonel risk, Grup'un 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 direkt veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Grup'un bütün faaliyetlerinden doğmaktadır.

Grup'un amacı bir yandan finansal zararlardan ve Grup'un 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 Grup standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

- 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

Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Toplam yükümlülükler	589.729.693	585.734.499
Hazır değerler	[24.097.271]	[30.326.239]
Net yükümlülük	565.632.422	555.408.260
Özkaynaklar	856.220.166	932.791.533
Toplam kaynak	1.421.852.588	1.488.199.793
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	%40	%37

26.1. Kredi riski açıklamaları

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
31 Aralık 2014	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski [A+B+C+D]	-	10.939.041	-	10.011.263	24.086.304	-
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	10.939.041	-	10.011.263	24.086.304	-
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü [-]	-	-	-	-	-	-
-Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü [-]	-	-	-	-	-	-
-Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
31 Aralık 2013	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski [A+B+C+D]	-	6.031.253	-	9.824.317	30.313.408	-
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	6.031.253	-	9.824.317	30.313.408	-
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş [brüt defter değeri]	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü [-]	-	-	-	-	-	-
-Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş [brüt defter değeri]	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü [-]	-	-	-	-	-	-
-Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

26.2. Likidite riski

Aşağıdaki tablo, raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmenin vade tarihine kadar olan geri kalan dönemini baz alarak, Grup'un finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit akımlarıdır:

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

31 Aralık 2014:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı [I]+[II]+[III]+[IV]	3 aydan kısası [I]	3-12 ay arası [II]	1-5 yıl arası [III]	5 yıldan uzun [IV]
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	517.848.953	620.337.541	68.487.507	71.007.251	338.310.172	142.532.611
Ticari borçlar	4.136.311	4.136.311	4.136.311	-	-	-
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	5.801.885	5.801.885	2.570.162	-	3.231.723	-

31 Aralık 2013:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı [I]+[II]+[III]+[IV]	3 aydan kısası [I]	3-12 ay arası [II]	1-5 yıl arası [III]	5 yıldan uzun [IV]
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	500.798.611	608.769.206	48.557.706	62.928.330	336.620.565	160.662.605
Ticari borçlar	11.236.283	11.236.283	11.236.283	-	-	-
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	4.816.128	4.816.128	1.316.569	-	3.499.559	-

Grup'un 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

26.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

31 Aralık 2014	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Rub	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu					
1 Ticari alacaklar	7.106.963	-	-	172.502.348	-
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	8.136.114	2.525	2.750.945	8.996.954	-
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3 Diğer	229.819	14	17.410	4.385.486	-
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	15.472.896	2.539	2.768.355	185.884.789	-
5 Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7 Diğer	8.239.298	-	2.783.182	9.436.525	-
8 Duran varlıklar (5+6+7)	8.239.298	-	2.783.182	9.436.525	-
9 Toplam varlıklar (4+8)	23.712.194	2.539	5.551.537	195.321.314	-
10 Ticari borçlar	1.991.556	-	25.592	46.587.480	-
11 Finansal yükümlülükler	85.805.896	-	30.420.072	-	-
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.198.552	-	94.677	22.609.528	-
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	88.996.004	-	30.540.341	69.197.008	-
14 Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15 Finansal yükümlülükler	400.234.298	-	141.891.835	-	-
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	3.152.044	1.359.284	-	-	-
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	403.386.342	1.359.284	141.891.835	-	-
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	492.382.346	1.359.284	172.432.176	69.197.008	-
19 Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20 Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(468.670.152)	(1.356.745)	(166.880.639)	126.124.306	-
21 Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(472.788.673)	2.525	(169.586.553)	134.911.823	-
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	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

31 Aralık 2013	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Rub	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu					
1 Ticari alacaklar	2.509.297	-	-	38.398.773	-
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	27.016.527	6.031	7.886.475	58.838.862	-
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3 Diğer	865.436	-	294.718	-	-
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	30.391.260	6.031	8.181.193	97.237.635	-
5 Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7 Diğer	7.608.565	-	2.588.143	-	2.416
8 Duran varlıklar (5+6+7)	7.608.565	-	2.588.143	-	2.416
9 Toplam varlıklar (4+8)	37.999.825	6.031	10.769.336	97.237.635	2.416
10 Ticari borçlar	3.566.550	-	401.480	36.536.548	-
11 Finansal yükümlülükler	83.782.797	-	28.531.516	-	-
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	767.489	-	42.113	9.852.191	-
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	88.116.836	-	28.975.109	46.388.740	-
14 Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15 Finansal yükümlülükler	408.511.424	-	139.115.077	-	-
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	2.705.143	1.267.462	-	-	-
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	411.216.567	1.267.462	139.115.077	-	-
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	499.333.403	1.267.462	168.090.186	46.388.740	-
19 Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu [19a-19b]	-	-	-	-	-
19a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20 Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu [9-18+19]	(461.333.578)	(1.261.431)	(157.320.850)	50.848.895	2.416
21 Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu [1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a]	(466.334.947)	6.031	(160.161.598)	60.701.086	-
22 Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23 Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24 Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
 [TUTARLAR AKŞİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2014:	Kar / [Zarar]		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/ yükümlülüğü	(314.616)	314.616	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım [-]	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi [1+2]	(314.616)	314.616	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(47.072.021)	47.072.021	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım [-]	-	-	-	-
6-Avro net etkisi [4+5]	(47.072.021)	47.072.021	-	-
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/ yükümlülüğü	-	-	519.622	(519.622)
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi [7+8]	-	-	519.622	(519.622)
TOPLAM [3+6+9]	(47.386.637)	47.386.637	519.622	(519.622)

Grup'un, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 130.117.000 Avro ve 98.682.565 Ruble karşılığı, 370.992.008 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 39.375.907 TL karşılığı 1.597.189 Avro ve 15.002.689 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
 (TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

31 Aralık 2013:	Kar / [Zarar]		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	[269.227]	269.227	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım [-]	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi [1+2]	[269.227]	269.227	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	[46.197.268]	46.197.268	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım [-]	-	-	-	-
6-Avro net etkisi [4+5]	[46.197.268]	46.197.268	-	-
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	848	[848]	332.289	[332.289]
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi [7+8]	848	[848]	332.289	[332.289]
TOPLAM [3+6+9]	[46.465.647]	46.465.647	332.289	[332.289]

Grup'un, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 138.369.000 Avro ve 129.924.412 Ruble karşılığı 414.542.732 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 35.044.279 TL karşılığı 1.461.575 Avro ve 14.408.642 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

a) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	23.454.962	25.393.467
Finansal yükümlülükler	52.148.592	51.555.302
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	465.700.361	449.243.309

Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

Grup'un gerçeğe uygun değer farkı kâr / 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 kâr / zarara etkisi yoktur.

Ayrıca, Grup'un 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 2014 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 kârındaki etkisi aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Duyarlılık analizi, aynı esaslara göre 31 Aralık 2013 yılı için de uygulanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

	Kar veya (zarar)		Özsermaye ^(*)	
	100 baz puan artış	100 baz puan azalış	100 baz puan artış	100 baz puan azalış
31 Aralık 2014				
Değişken faizli yükümlülükler	[4.657.004]	4.657.004	[4.657.004]	4.657.004
31 Aralık 2013				
Değişken faizli yükümlülükler	[4.492.433]	4.492.433	[4.492.433]	4.492.433

^(*) Kâr /zarar etkisi dahil içermektedir.

27. FİNANSAL ARAÇLAR

27.1. Gerçeğe uygun değer riski

Makul değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin makul değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır. Makul değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit eşdeğeri varlıklar taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için değişken faizli kredilerin ve kısa vadeli olmaları sebebiyle sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

28. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un önemli seviyede kontrol gücü olmayan paylarının bulunduğu bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2014	Kontrol gücü olmayan pay %	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kâr	Kontrol gücü olmayan paylar
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	%30	498.010	27.841.616

31 Aralık 2013	Kontrol gücü olmayan pay %	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kâr	Kontrol gücü olmayan paylar
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	%30	[3.748.578]	28.339.625

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Söz konusu bağlı ortaklıklara ilişkin eliminasyon işlemleri öncesi özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

Özet bilanço bilgileri:

Akfen Karaköy	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Nakit ve nakit benzerleri	27.797	7.881.320
Diğer dönen varlıklar	445.286	1.736.852
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	146.366.000	132.000.000
Diğer duran varlıklar	18.432.390	13.761.490
TOPLAM VARLIKLAR	165.271.473	155.379.662
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	641.908	495.498
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.778.800	1.653.792
Uzun vadeli borçlanmalar	47.246.725	37.440.375
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	21.801.748	21.327.728
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	72.469.181	60.917.393
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	92.802.292	94.462.269

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Özet gelir tablosu bilgileri:

Akfen Karaköy	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Satışların maliyeti	[1.863.449]	[1.636.629]
BRÜT ZARAR	[1.863.449]	[1.636.629]
Genel yönetim giderleri	[317.301]	[615.372]
Esas faaliyetlerden diğer [giderler]/gelirler, net	[369.251]	22.847.659
ESAS FAALİYET [ZARARI]/KARI	[2.550.001]	20.595.658
Finansman gelir/([giderleri]), net	1.364.044	[6.064.368]
VERGİ ÖNCESİ [ZARAR]/KAR	[1.185.957]	14.531.290
Dönem vergi gideri	[474.020]	[3.286.155]
- Ertelenmiş vergi gideri	[474.020]	[3.286.155]
DÖNEM [ZARARI]/KARI	[1.659.977]	11.245.135

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Akfen GYO ile Credit Europe Bank N.V. ("Banka") arasında, Akfen GYO'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Şirket portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı ana para geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi 19 Şubat 2015 tarihinde imzalanmıştır. Kredi kullanım koşullarının tamamlanması ile kredi kullanımı gerçekleştirilecektir. Banka ile Akfen GYO bağlı ortaklıklarının da mevcut tüm kredilerinin refinansmanı ve portföylerinde bulunan yatırımı devam eden projelerinin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere aynı şartlarda kredi temini için sözleşme görüşmeleri devam etmektedir.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, parsel no: 3623'te yer alan Grup'a ait arsa ile ilgili parsel etrafında bulunan Maliye Hazinesi'ne ait toplam 427,74 metrekairelik parsellerin [3624 parsel no, 3590 parsel no ve 3558 parsel no] tevhid işlemi tamamlanmış olup söz konusu toplam 427,74 metrekairelik parseller Maliye Hazinesi'nden 1.924.830 TL bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri 7 Ocak 2015 tarihinde tamamlanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket'in, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan [bireysel] finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	232.262	409.421
	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	716.292.000	737.445.000
B	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	466.823.220	511.336.899
	İlişkili taraflardan alacaklar [ticari olmayan]	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		26.218.968	28.922.193
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.209.566.450	1.278.113.513
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	283.631.976	281.647.741
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	5.777.063	8.296.370
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar [ticari olmayan]	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar [Net aktif değer]	III-48.1. Md. 31	920.157.411	988.169.402
	Diğer kaynaklar		-	-
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.209.566.450	1.278.113.513
Konsolide olmayan [bireysel] diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A1	Vadeli / vadesiz tl / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	225.929	398.565
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	92.581.292	95.736.087
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrınakdi krediler	III-48.1. Md. 31	871.662.526	763.683.318
	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
K	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR
[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / [e]	%0,00	%0,00	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / [a]. [b]	%59,22	%57,70	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / [b]	%38,61	%40,04	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / [d]	%38,59	%40,01	<%50
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / [c]	%0,00	%0,00	<%20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	%0,00	%0,00	<%10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%126,18	%106,62	<%500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 22 / [e]	%0,02	%0,03	<%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / [f]	%0,00	%0,00	<%10

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

1. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ["Şirket"] ve bağlı ortaklıklarının [hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır] 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

2. Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ["TTK"] 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ["SPK"] II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ["Tebliğ"] hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun konsolide finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, Grup'un faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Grup'un 2 Mart 2015 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan konsolide finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin konsolide finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.



Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

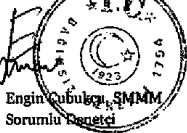
4. Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen konsolide finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of

PricewaterhouseCoopers



Engin Çubukçu, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2015

