

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak – 31 Mart 2014
FAALİYET RAPORU

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN Seri II, 14.1 NO'LU TEBLİĞİNE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞTIR.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



- Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler
- 2014'te Öne Çıkanlar
- Finansal Sonuçlar
- Portföy Sınırlamaları
- İlişkili Şirket Bakiyeleri
- Ekler
- İletişim

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Akfen GYO veya Şirket), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (Aksel)'nin unvan değişikliğine gitmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksel, ilk olarak 25 Haziran 1997 tarihinde Hamdi Akın ve Yüksel İnşaat A.Ş. ortaklığında yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacı ile kurulmuş, 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. Aynı sene içinde yapılan SPK başvurusunun kabulüyle, Şirket, ismini ve faaliyet konusunu değiştirerek Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adını almıştır. Kayıtlı sermaye sisteminde yer alan Akfen GYO'nun 138.000.000 TL olan sermayesi 184.000.000 TL'ye çıkarılarak 46.000.000 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 8.117.500 TL olmak üzere toplam 54.117.500 TL nominal değerli payların halka arzı gerçekleştirilerek Sermaye Piyasası Kanunu'nun 4. Maddesi uyarınca 28.04.2011 tarih ve GYO.80/430 sayı ile kayda alınmıştır. Şirket hisselerinin %29,41'i halka arz edilerek, 11.05.2011 tarihinde İMKB'de işlem görmeye başlamıştır. Akfen GYO, 372279 ticaret sicil numarası ile Levent Loft binası, Büyükdere Cad. No:201 C Blok Kat:8 D:150 34394 Levent / İstanbul merkez adresiyle faaliyet göstermektedir. Şirket bilgileri ayrıca, Şirket'e ait www.akfengyo.com.tr adresli web sitesinde yer almaktadır.

Akfen GYO'nun temel iş modeli güncel şehir otelciliği anlayışının en gelişmiş halini yansıtan üç ve dört yıldızlı oteller geliştirip inşa ettirerek bu otelleri Accor S.A.'ya uzun dönemli kira sözleşmeleri ile kiraya vermek suretiyle düzenli ve öngörülebilir kira geliri elde etmektir. Orta sınıf otel geliştirilmesinde ve inşa ettirilmesinde uzmanlaşan Akfen GYO, yurt içi yatırımlarını gelişen Türk orta sınıfının artan turizm talebinden ve Türk iş dünyasının artan mobilitesinden optimum pay alma hedefi ile gerçekleştirmektedir.

Şirket, bu anlayış doğrultusunda 2005 yılında dünyanın önde gelen otel işletmecilerinden Accor ile Türkiye'de otel geliştirme konusunda bir çerçeve anlaşması imzalamıştır. Bu anlaşma neticesinde Akfen GYO'nun geliştirerek yatırımını yaptığı, uluslararası Accor Grubu'nun dünya üzerindeki en başarılı iki markası olan 3 yıldızlı Ibis ve 4 yıldızlı Novotel'lerle Türkiye ve Rusya'da 16'sı operasyonel, 4'ü yatırım aşamasında olmak üzere KKTC Merit Park Otel dahil toplam 20 otelden oluşan bir portföye ulaşmıştır.

Akfen GYO, net aktif değeri açısından değerlendirildiğinde Türkiye'de faaliyet gösteren başlıca GYO'lardan biri konumundadır. Bu konumunu daha da ileri götürme amacıyla Şirket, önümüzdeki dönemlerde hayata geçirmeye devam edeceği otel yatırımlarıyla, gerek otel adedi gerekse oda sayısı toplamı açısından içinde bulunduğu coğrafyanın, uluslararası standartlarda inşa edilmiş ve işletilen otellere sahip otel yatırımcılarından biri olmayı hedeflemektedir.

Vizyon ve Misyon

Misyon

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

Vizyon

Gayrimenkul sektöründe yüksek kârlılığa sahip projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirirken, hissedarlarına yüksek sermaye ve kâr 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 otel zinciri işletmecilerinden Accor ile stratejik ortaklık,
- Ekonomik şehir otelciliği yatırımı,
- Uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülebilir, sürdürülebilir nakit akışı,
- Otellerin performansı ile artan kira geliri,
- Tek konuda uzmanlaşma sonucu edinilen know-how,
- Otel personelinin Accor kadrosunda olması nedeniyle Şirket'in minimum personel ile çalışma kabiliyeti.

31 MART 2014 ORTAKLIK YAPISI

31 ARALIK 2013 ORTAKLIK YAPISI

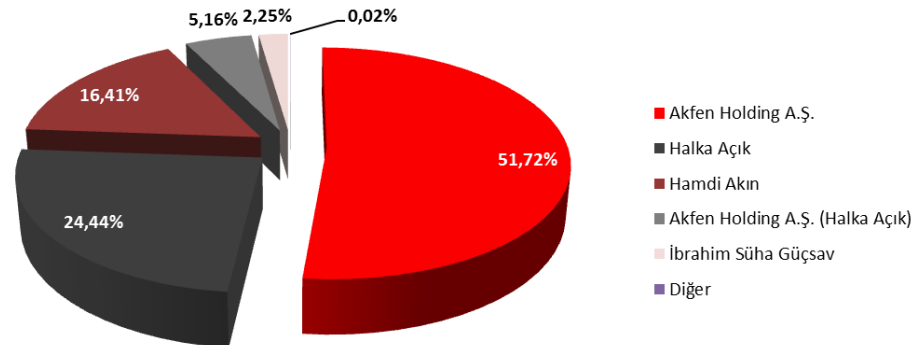
Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi
Akfen Holding A.Ş.*	B	95.154.384	95.154.384	Akfen Holding A.Ş.*	B	95.154.384	95.154.384
Akfen Holding A.Ş.	A	1.000	1.000	Akfen Holding A.Ş.	A	1.000	1.000
Akfen Holding A.Ş.	D	1.000	1.000	Akfen Holding A.Ş.	D	1.000	1.000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

* Halka açık kısımda 9.500.447 adet Akfen Holding'e ait hisse mevcuttur

* Halka açık kısımda 9.370.515 adet Akfen Holding'e ait hisse mevcuttur

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

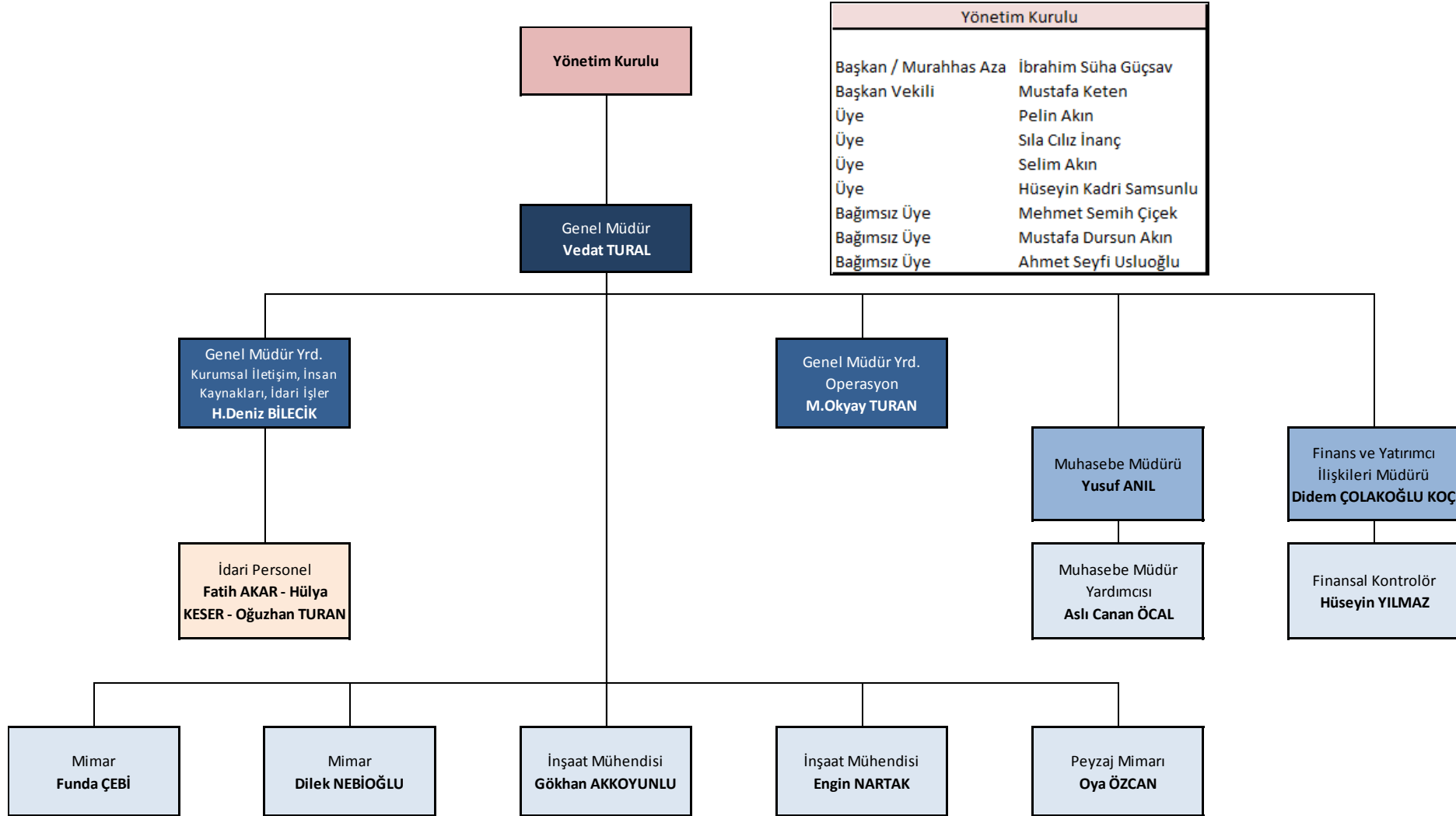
Şirket'in kendi hisselerine ilişkin iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.



Sermayeyi Temsil Eden Paylar

Grubu	Nama/Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	1	1.000,00	0	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
B	Hamiline	1	183.997.000,00	99,99	İmtiyaz mevcut değildir.	54.462.880 adedi IMKB Kurumsal Ürünler Pazarında işlem görmektedir.
C	Nama	1	1.000,00	0	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
D	Nama	1	1.000,00	0	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
TOPLAM			184.000.000,00	100		

Organizasyon Şeması



Yönetim Kurulu	Görevi
İbrahim Süha Güçsav	Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza
Mustafa Keten	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Pelin Akın	Yönetim Kurulu Üyesi
Sıla Cıız İnanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Selim Akın	Yönetim Kurulu Üyesi
Hüseyin Kadri Samsunlu	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Semih Çiçek	Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa Dursun Akın	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Seyfi Usluoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi

Üst Düzey Yönetim	Görevi
Vedat Tural	Genel Müdür
Hülya Deniz Bilecik	Genel Müdür Yardımcısı - Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler
Memduh Okyay Turan	Genel Müdür Yardımcısı - Operasyon

Denetim Komitesi	Görevi
Mustafa Dursun Akın	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Ahmet Seyfi Usluoğlu	Üye / Bağımsız Üye
Mehmet Semih Çiçek	Üye / Bağımsız Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi	Görevi
Mehmet Semih Çiçek	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Ahmet Seyfi Usluoğlu	Üye / Bağımsız Üye
Mustafa Dursun Akın	Üye / Bağımsız Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Görevi
Mustafa Dursun Akın	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Pelin Akın	Üye
Selim Akın	Üye

2014 yılı 1. çeyrek içerisinde Yönetim Kurulu 6 kez toplanmış olup toplantıların çoğunluğuna tüm Yönetim Kurulu Üyeleri katılmış ve kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Şirket yöneticilerine sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, karpayı gibi mali menfaatlerin toplamı aşağıda sunulmuştur. Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. 31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları için üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar toplamı 476.112 TL (31 Mart 2013: 514.398 TL) tutarında olup, yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve şirketin ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (bin TL)	31.Mar.14	31.Mar.13
Kısa vadeli faydalar	476	514

İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV **YÖNETİM KURULU BAŞKANI** **/ MURAHHAS AZA**

1992 yılında İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Güçsav daha sonra Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde yüksek lisansını 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. 2010 – 2012 yılları arasında Akfen Holding ve 2000 – 2012 yılları arasında TAV Havalimanları Holding A.Ş. 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.

MUSTAFA KETEN **YÖNETİM KURULU BAŞKAN** **VEKİLİ**

1946 yılında Konya'da doğan Ketten, İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İktisadi İşletmecilik Bölümü'nden 1968'de mezun olmuştur. İş yaşamına 1970'te Devlet Planlama Teşkilatı'nda Uzman Yardımcısı olarak başlayan Ketten, yüksek lisansını 1978'de Hollanda Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde Kalkınma İdaresi alanında tamamladıktan sonra, 1979-1999 yıllarında DPT'de Kalkınmada Öncelikli Yörelere Başkanlığı, Tarım, Orman ve Köy İşleri Müsteşarlığı, Başbakanlık Müşavirliği, Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı, Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Vakıflar Meclis Başkanlığı görevlerinde 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. Avrasya İş Konseyi, Türk-Rus İş Konseyi ve Türk-Gürcü İş Konseyi'nin Yönetim Kurulu Üyesi, Türk-Moldovya İş Konseyi'nin de Başkanlığı'nı yaptı. Halen Türk-Gürcü İş Konseyi Başkan Yardımcısı, TYD Yönetim Kurulu Üyesi ve TOBB Turizm Meclisi Başkan Yardımcısı olarak görev almaktadır.

PELİN AKIN **YÖNETİM KURULU ÜYESİ**

2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İspanyolca İşletme Bölümü'nden mezun olan Pelin Akın iş hayatına Madrid'de Deutsche Bank Finans departmanının Strateji bölümünde başladı. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları Holding bünyesinde çalışmaya başlayarak geleceğin yöneticisi olarak yetiştirilmek üzere MT Programına alındı. DEİK İspanyol İş Konseyi'nde etkinlik ve organizatörlük sorumluluğu, DEİK İngiliz İş Konseyi'nde ise farklı çalışma gruplarında yer alan Akın, aynı zamanda 1999 yılında Hamdi Akın önderliğinde kurulan TİKAV (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı)'da Mütavelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunmaktadır. Ayrıca Akfen Holding'in ana sponsor olarak destek verdiği Duke of Edinburgh Türkiye Programının da Genel Başkan Yardımcısı olan Pelin Akın, London School of Economics'de kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü'nde ise 2010 yılından bu yana Danışma Kurulu Başkanlığı'nı yürütmektedir. TUSİAD, 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 A.Ş.'de Yönetim Kurulu ve Riskin Erken Saptanması Komitesi üyesi olarak görev yapmaktadır.

SELİM AKIN **YÖNETİM KURULU ÜYESİ**

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-Irak İş Konseyi Yürütme Kurulu ve TAV Havalimanları Holding Riskin Erken Saptanma Komitesi üyesidir. İş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başlayan Selim Akın, daha sonra Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları'nda 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 ve Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Akfen GYO'da Riskin Erken Saptanması komitesi üyesi olarak görev yapmaktadır.

H. KADRİ SAMSUNLU YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümünden mezun olan Samsunlu, İşletme Yüksek Lisansını ise Missouri Üniversitesi'nde 1993 yılında tamamlamıştır. Aynı yıl, Missouri eyaletine kayıtlı Yeminli Mali Müşavir (Certified Public Accountant) olmuştur. Daha sonra Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nda Mali Analist olarak göreve başlayan Samsunlu, 1995 ile 2006 yılları arasında Global Yatırım Holding ve iştiraklerinde Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi gibi çeşitli yönetici pozisyonlarında bulunmuştur. 2009 yılı başında Akfen Holding'e katılmadan önce, üç yıl boyunca Romanya ve Türkiye'de yatırım ve kurumsal finansman danışmanlığı yapmıştır. Samsunlu Akfen Holding'de Genel Müdür Yardımcısı ve Akfen Holding'in iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

SILA CILIZ İNANÇ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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 konusunda çalışan İnanç, şirket birleşmeleri ve devir alınmaları ile rekabet hukuku süreçlerinde, Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında yer almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret ve özelleştirme uygulamalarının ihale süreci ve devirler dâhil tüm süreçlerinde önemli rol üstlenmiştir. Projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile ilgili çalışmalar yapmıştır. İdare hukuku, imtiyaz ve hak devirleri, inşaat sözleşmeleri, FIDIC Sözleşmeleri, Yenilenebilir Enerji ve Enerji Piyasası başta olmak üzere Enerji Hukuku ve Şirketler Hukuku üzerine çalışmıştır. İnanç'ın Akfen Holding'in çeşitli ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyelikleri devam etmektedir.

MUSTAFA DURSUN AKIN YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Mustafa Dursun Akın, 1974 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine 1975 yılında Vakıfbank'ta Teftiş Kurulu Müfettiş Yardımcısı olarak başlayan Akın, 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

MEHMET SEMİH ÇİÇEK YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

AHMET SEYFİ USLUOĞLU YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

VEDAT TURAL GENEL MÜDÜR

1982 yılında Fırat Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Askerlik döneminde, 736 dairelik lojman inşaatında Müteahhit olan Ceylan İnşaat ve Ekinciler İnşaatın bir yıl süreyle Teknik Okul Komutanlığı adına inşaat kontrollüğü yapmıştır. Vedat Tural, kariyerine 1984-1989 yıllarında Yüksel 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, Metrocity, Etiler Tat 2000 projelerinde Proje Müdürü , 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 Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak 1 Mayıs 2007 tarihinde görev almıştır. 1 Kasım 2012 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Genel Müdür olarak atanmıştır. Bugüne kadar Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın yaptığı yurt içi ve yurtdışı olmak üzere toplam 20 otelin inşaatlarında bulunmuştur.

H. DENİZ BİLECİK GENEL MÜDÜR YRD.

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 Nürol 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 ve TÜYİD üyesi Bilecik, SPK İleri Düzey Lisansı'na sahiptir.

MEMDUH OKYAY TURAN GENEL MÜDÜR YRD.

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.

CÜNEYT BALTAOĞLU AKFEN GYO RUSYA YATIRIM PORJELERİ KOORDİNATÖRÜ

İstanbul Alman Lisesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olan Cüneyt Baltaoğlu çalışma hayatına 1994 yılında Gama İnşaat Rusya - Tyumen otel projesinde görev alarak başlamıştır. 1995-1998 yılları arasında Koray-Enka ortaklığı Moskova ve Koray İnşaat İstanbul emlak geliştirme/yatırım projeleri bünyesinde görev alan Baltaoğlu, 1999-2001 yılları arasında Hollanda Erasmus Üniversitesi - Rotterdam School of Management'ta MBA eğitimini tamamlamış, sonrasında Moskova'da Bertelsmann AG bünyesinde Lycos-Europe kurucu genel müdür görevini üstlenmiştir. Baltaoğlu, 2007 senesinden beri Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Rusya Yatırım Projeleri Koordinatörlüğü görevini yürütmektedir.

İnsan Kaynakları Politikası

Şirket insan kaynakları politikası aşağıda özetlenmiştir:

- 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 artırmalarına 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. Çalışanlardan ayrımcılık konusunda gelen herhangi bir şikâyet olmamıştır.

Şirket'in hedefi, sorumlu olduğu görevi yüksek performansla sürdürürken mesleki gelişimine de önem veren bir çalışan profili oluşturmaktır. Bu hedef doğrultusunda çalışanlara Kurum içi ve dışından eğitim olanakları sağlanmakta, başarı ve verimlerini artıracak fırsatlar yaratılmaktadır.

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.

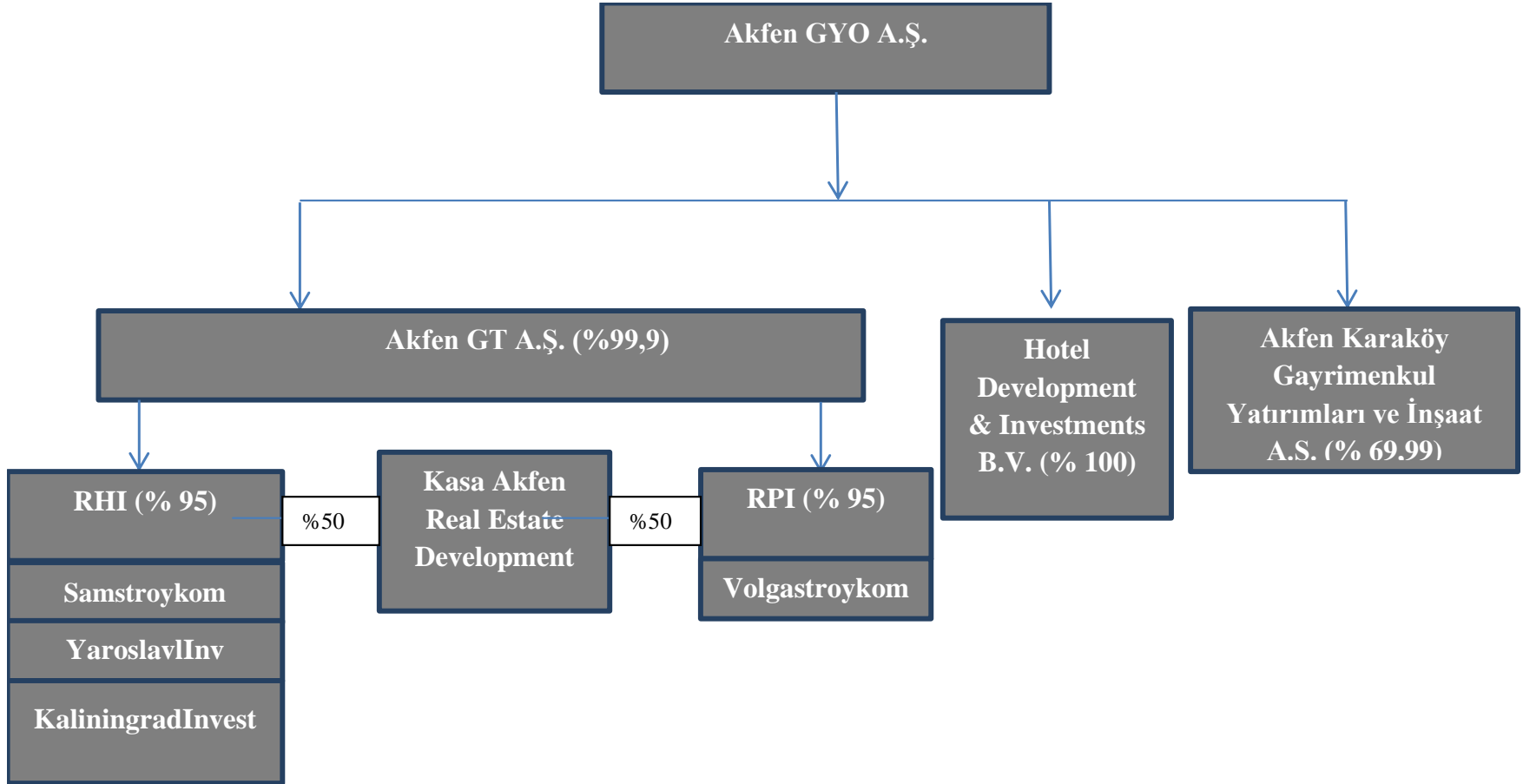
Şirket, bu anlayış çerçevesinde, Akfen GYO 'nun vizyon ve misyonunu özümsemiş, görevini severek yapan, ekip çalışmasında uyumlu, takım ruhuna inanan, müşteri odaklı, etik değerlere ve sosyal sorumluluğa sahip bir çalışan profiline sahiptir. 31 Mart 2014 itibarıyla Akfen GYO çalışanlarının sayısı 13 (31 Aralık 2013: 13), bağlı ortaklıklarda çalışan sayısı ise 17 (31 Aralık 2013: 18)'dir. Çalışanların yaş ortalaması 37 olup, %30'u kadınlardan oluşmaktadır.

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

Çalışanlara sağlanan faydalar ve karşılıklar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
İzin yükümlülüğü karşılığı – kısa vadeli	340.273	360.243
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	60.499	48.512
	400.772	408.755

Organizasyon Yapısı



Grup Şirketleri

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye	Şirketin Sermaye deki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermaye deki Payı	Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	121.000.000,00	120.999.825,00	TL	99,99	Bağlı Ortaklık
Russian Hotel Investment BV	Rusya'da otel projeleri geliştirmek	18.000,00	17.101,00	Avro	95,01	Bağlı Ortaklık
Russian Property Investment BV	Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek	18.000,00	17.101,00	Avro	95,01	Bağlı Ortaklık
Hotel Development Investment BV	Rusya'da otel projeleri geliştirmek	18.000,00	18.000,00	Avro	100	Bağlı Ortaklık
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı yapmak	17.200.000,00	12.039.656,00	TL	69,99	Bağlı Ortaklık

Risk Yönetimi

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 rapor ekinde yer almaktadır.

Şirket, 25 Nisan 2013 tarih ve 2013/9 sayılı 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, 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 Grup'un varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik 1 defa toplanmış ve hazırladığı raporu Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

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

Denetim Komitesi

Şirketin;

- 01.01.2014 - 31.03.2014 hesap dönemine ait bağımsız incelemeden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 09.05.2014 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.

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 Şirketine ait arazinin kullanım hakkı ile ilgili kira sözleşmesi konusu ile ilgili 2012 yılında Şirket bağlı ortaklığınca açılan avada 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 Aralık 2013 tarihinde görülen temyiz mahkemesi, ilk mahkemenin kararını aynı şekilde onamıştır. Moskova Hükümeti bu karara karşı 10 Şubat 2014 tarihinde Yargıtay'a başvuru yapmıştır. Yargıtay, ilk mahkemenin verdiği ve temyiz onaylandığı kararı 31 Mart 2014 tarihinde onamış olup gerekçeli kararı 7 Nisan 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 ilçesi, Aydınli Köyü, Pavli iskelesi, 18 Pafta, 3623 Ada'da bulunan arsa üzerinde 200 odalı Ibis Otel projesi geliştirilerek Accor S.A.'ya kiralanması ile ilgili Kira Sözleşmesi 1 Mart 2014 tarihinde imzalanmıştır. Kira süresi 25+/-10 yıl, kira bedeli ise ciro'nun % 25'i veya AGOP (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 metrekarelik kiralanabilir alanın 746 metrekaresi, 19 Şubat 2014 tarihinde Rusya'nın en büyük Rulman üreticilerinden biri olan Samara Podshibnik'in üretimlerinin satışı için kurduğu Samarasnabpodshipnik firması ile yapılan sözleşme ile kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dahil yaklaşık olarak 29.559 TL olup kiralama ve kira ödeme tarihi 15 Nisan 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 imzalanmıştır. 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 Karı)'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir.

29 Ocak 2014, Gayrimenkul değerlendirme 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. 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 Tabliğin" ilgili hükümleri uyarınca 2014 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak hizmet alınacak kuruluşun, bir sonraki genel kurulun onayına sunulmak üzere, PWC-Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olarak belirlenmesine,
Karar verilmiştir.

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'de, 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. 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.

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.

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 buldukları 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 politikasına 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 dağıtılabılır kâr oluşmadığı Genel Kurul'un onayına sunulmuş olup 2013 yılı hesap dönemine ait kar dağıtılmaması kararı genel kurulca kabul edilmiştir.

Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin Tutanak ve Hazır Bulunanlar Listesi, ekte sunulmuştur.

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 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir.

1 Nisan 2014, 2013 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı hk.

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, 6 Mayıs 2014 saat 14:00'da Şirket Merkezimiz olan Büyükdere cad. Levent Loft binası, No:201 C Blok Kat:8 Levent, Şişli - İstanbul Türkiye adresinde yapılmasına,

1 Nisan 2014, 2013 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı hk. (devamı)

Karar No 2. 2013 Faaliyet Yılına ait; Yönetim Kurulu ve ilgili Raporları ile Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu, Kar Dağıtımına ilişkin 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 Raporunun okunması, müzakeresi ve onaylanması
4. 2013 Yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti' nin okunması
5. 2013 Yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,
6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirketin 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 dahil grup içi ve grup dışındaki görevleri hakkında genel kurulda 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 hakimiyetini 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. 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 ilgili Yönetim Kurulu Kararı

Şirket Yönetim Kurulu'nun 01.04.2014 tarih ve 6 sayılı kararı ile

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun 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 dağıtılabılır kar oluşmadığından, Genel Kurul' a bu konuda bilgi verilmesine, kar dağıtımı yapılamayacağına onaya sunulmasına,

Toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

	Operasyonel Oteller	Oda Sayısı	Mülkiyet Durumu	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Otel Açılış Tarihi
TÜRKİYE	1 Zeytinburnu IBIS	228	49 yıl	2051	2005	Mart 2007
	2 Zeytinburnu NOVOTEL	208	49 yıl	2051	2005	Mart 2007
	3 Eskişehir IBIS	108	22 yıl	2029	2005	Nisan 2007
	4 Trabzon NOVOTEL	200	49 yıl	2057	2006	Ekim 2008
	5 Gaziantep IBIS	177	30 yıl	2036	2008	Ocak 2010
	6 Gaziantep NOVOTEL	92	30 yıl	2036	2008	Ocak 2010
	7 Kayseri IBIS	160	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
	8 Kayseri NOVOTEL	96	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
	9 Bursa IBIS	200	32 yıl	2039	2009	Kasım 2010
	10 Adana IBIS	165	Mülkiyet		Ocak 2011	Eylül 2012
	11 Esenyurt IBIS	156	Mülkiyet		Mart 2011	Ocak 2013
	12 İzmir IBIS	140	49 yıl	2059	Haziran 2011	Haziran 2013
	13 Merit Park Otel	299	49 yıl	2052		Nisan 2007
	Ara Toplam	2.229				
	İnşaat Aşamasındaki Projeler					
	1 Ankara IBIS	147	Mülkiyet		Ocak 2013	2014
	2 Karaköy NOVOTEL	200	49 yıl	2058	Temmuz 2012	2015
	3 Tuzla IBIS	200	Mülkiyet		Ağustos 2013	2015
	Ara Toplam	547				
16	TOPLAM	2.776				
RUSYA	Operasyonel Oteller	Oda Sayısı	Mülkiyet Durumu	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Otel Açılış Tarihi
	1 Yaroslavl IBIS	177	Mülkiyet		Nisan 2010	Eylül 2011
	2 Samara IBIS	204	Mülkiyet		Temmuz 2009	Mart 2012
	3 Kaliningrad IBIS	167	Mülkiyet		Ağustos 2011	Ağustos 2013
	Ara Toplam	548				
	İnşaat Aşamasındaki Projeler					
	1 Moskova IBIS	317	49 yıl		Eylül 2013	2015
	Ara Toplam	317				
4	TOPLAM	865				
20	ANA TOPLAM	3.641				



- **Konsolide kira geliri bir önceki yılın aynı dönemine göre %33 artışla 11,5 milyon TL oldu.**
- **Konsolide FAVÖK bir önceki yılın aynı dönemine göre %63 artışla 8,6 milyon TL olarak gerçekleşti.**
- **FAVÖK marjı bir önceki yılın aynı dönemine göre %14 artarak %75 seviyesinde gerçekleşmişti.**
- **31 Mart 2014 itibarıyla Net Aktif Değer 981,3 milyon TL olarak gerçekleşti.**

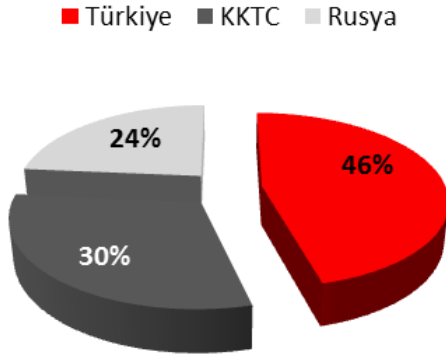
BİLANÇO (milyon TL)	31.Mar.14	31.Ara.13	GELİR TABLOSU (milyon TL)	31.Mar.14	31.Mar.13
DÖNEN VARLIKLAR	42,5	43,6			
Nakit ve nakit benzerleri	25,9	30,3	Hasılat	11,5	8,7
Ticari alacaklar	8,9	6,0	Satışların Maliyeti	- 1,4	- 1,3
Diğer alacaklar	0,0	0,0	BRÜT KAR	10,1	7,4
Peşin Ödenmiş Giderler	3,1	2,2	Genel yönetim giderleri	- 1,5	- 2,1
Diğer dönen varlıklar	4,5	5,0	FAVÖK	8,6	5,3
DURAN VARLIKLAR	1.468,6	1.474,9	Diğer faaliyet gelirleri, net	- 0,7	1,1
Diğer alacaklar	10,2	9,8	FAALİYET KARI	7,9	6,4
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.411,8	1.418,9	Finansal giderler, net	- 25,0	- 1,6
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	0,1	0,1	VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR	- 17,1	4,8
Peşin Ödenmiş Giderler	10,6	11,8	Vergi gideri	1,0	- 0,8
Diğer duran varlıklar	35,9	34,3	DÖNEM (ZARARI)/KARI	- 16,1	4,0
TOPLAM VARLIKLAR	1.511,1	1.518,5	Kontrol gücü olmayan paylar	- 0,6	- 0,4
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	110,6	105,2	NET DÖNEM (ZARARI)/KARI	- 15,5	4,4
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22,3	8,5	Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	- 10,8	- 1,4
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	78,7	83,8	Toplam Kapsamlı (Gider)/Gelir	- 26,3	3,1
Ticari borçlar	6,8	11,2	Brüt Kar Marjı	88%	85%
Diğer borçlar	0,9	0,8	FAVÖK Marjı	75%	61%
Ertelenmiş Gelirler	1,2	-			
Kısa Vadeli Karşılıklar	0,3	0,4			
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	0,4	0,5			
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	494,9	480,5			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	424,7	408,5			
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	70,2	72,0			
ÖZKAYNAKLAR	905,5	932,8			
TOPLAM KAYNAKLAR	1.511,1	1.518,5			
Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar	40%	39%			

Operasyonel Performans

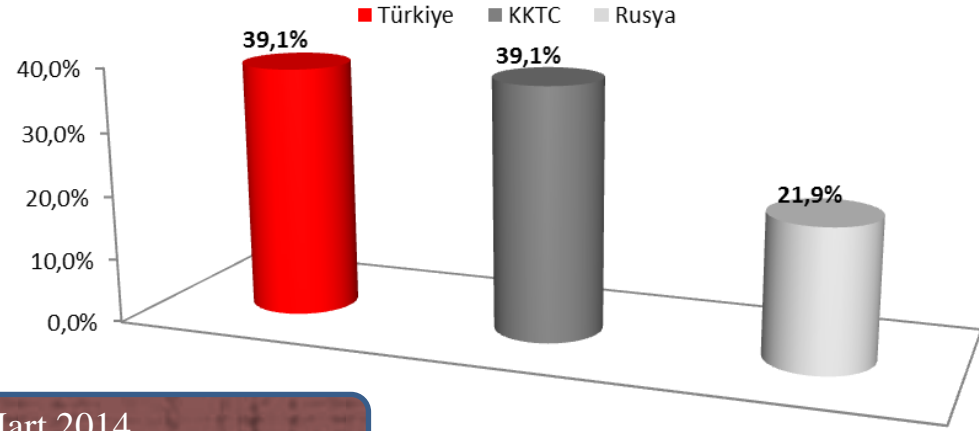
- 31 Mart 2014 itibarıyla 15,5 milyon TL tutarında net zarar gerçekleşmiştir.
- Gerçekleşen bu zararın en önemli nedeni kur farkı giderinin 18,8 milyon TL olarak gerçekleşmesidir. Kur farkı giderindeki yüksek artış ise 2014 yılı ilk 3 aylık dönem sonu Avro/TL kurunun 2013 yıl sonuna göre yüksek gerçekleşmiş olmasının Şirket'in Avro bazlı kredilerine etkisinden kaynaklanmaktadır.
- Otel kira gelirleri 2013 yılının aynı dönemine göre %33 artarak 11,5 milyon TL olarak gerçekleşti.
- Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı 31 Mart 2014 itibarıyla %64, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı 31 Mart 2014 itibarıyla %46 ve tüm otellerin ortalama doluluk oranı da 31 Mart 2014 itibarıyla %60 olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 31 Mart 2014 itibarıyla 47 Avro, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 31 Mart 2014 itibarıyla 49 Avro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı da 31 Mart 2014 itibarıyla 47 Avro olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide otel giderleri 2013 1. çeyrek dönemi sonunda 1,3 milyon TL iken 2014 yılı 1. çeyrek dönemi sonunda %9 artarak 1,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide genel yönetim giderleri 2013 1. çeyrek dönemi sonunda 2,1 milyon TL iken 2014 yılı 1. çeyrek dönemi sonunda %29 azalarak 1,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Azalışın temel nedenleri Rusya'daki personel giderlerinin geçen yılın aynı dönemine göre azalması ve geçen yılın aynı döneminde gerçekleşen tek seferlik giderlerin 2014 yılı 1. çeyrekte mevcut olmamasıdır.
- Otel kira giderlerinin otel kira gelirlerine kıyasla daha düşük artması ve genel yönetim giderlerinin geçen yıla göre azalması sonucunda konsolide FAVÖK, 2013 1. çeyrek dönemi sonunda 5,29 milyon TL iken, 2014 1. çeyrek dönemi sonunda %63 artarak 8,64 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- FAVÖK marjı da 2013 yılı 1. çeyrek döneminde %61 iken 2014 yılının aynı döneminde %75 seviyesinde gerçekleşmiştir.

- 31 Mart 2014 itibarıyla faaliyet karı bir önceki yıla göre %23 artarak 7,9 milyon TL olarak gerekleŒmiŒtir.
- Faiz giderleri ise 2013 yılında geçen yılın aynı dönemine göre %40 artarak 5,5 milyon TL seviyesinde gerekleŒmiŒtir.
- Œirket net aktif değeri 981,3 milyon TL olarak gerekleŒmiŒtir.

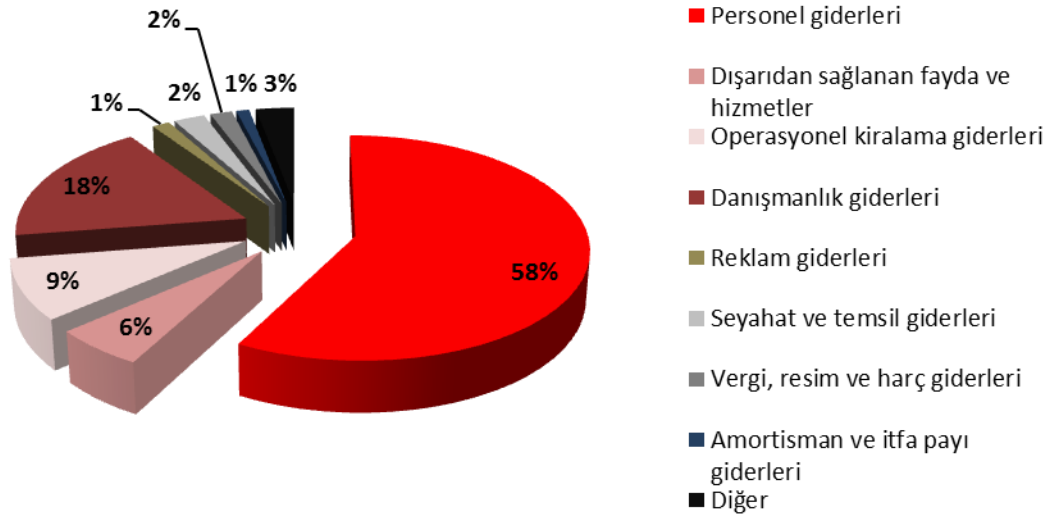
31 Mart 2014
Bölgesel Kira Geliri Dağılımı %



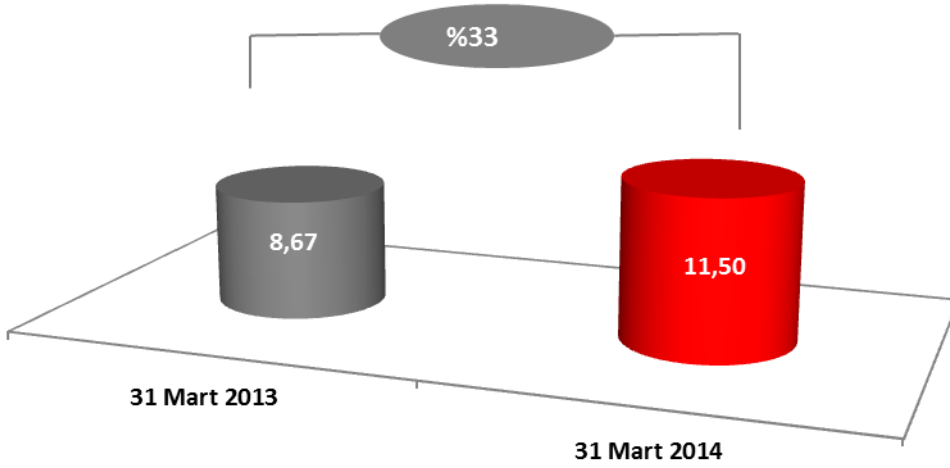
31 Mart 2014
Bölgesel FAVÖK Dağılımı %



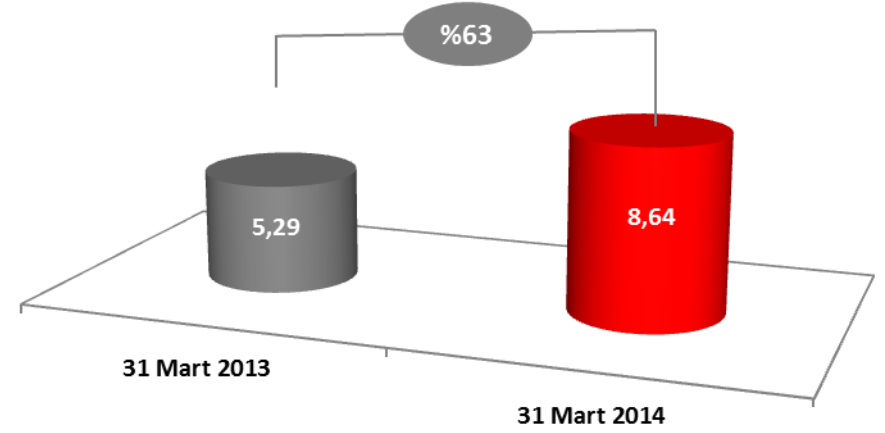
31 Mart 2014
Genel Yönetim Gideri Dağılımı %



Konsolide Kira Geliri (TL milyon)



FAVÖK (TL milyon)

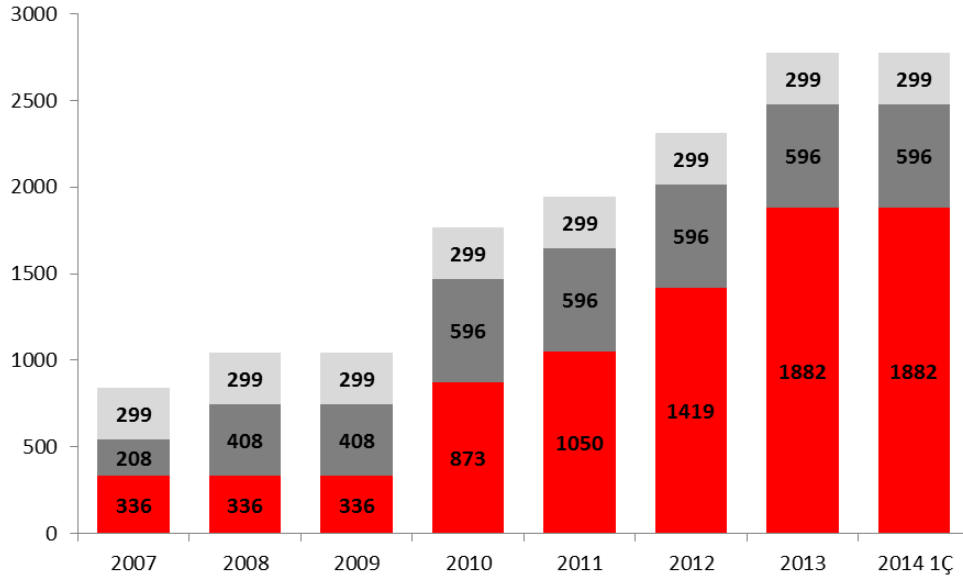


• Yıllar İtibarıyla Oda Kapasitesi Gelişimi

31 Mart 2014 itibarıyla, Şirket'in sahip olduğu operasyonel 16 otelin toplam oda sayısı 2.777'dir.

Otel tipleri itibarıyla oda sayısı

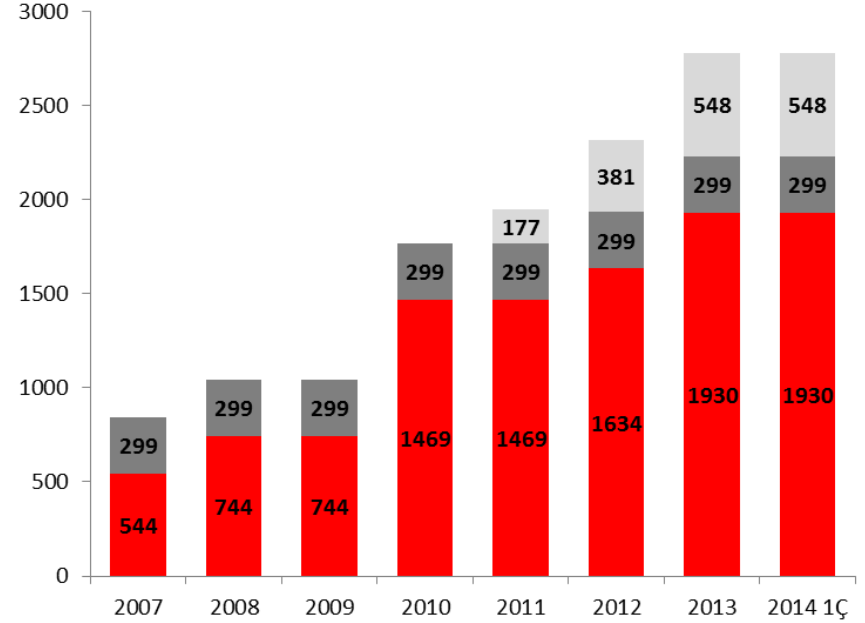
■ Ibis ■ Novotel ■ Merit Park Otel



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 1Ç
Ibis	336	336	336	873	1050	1419	1882	1882
Novotel	208	408	408	596	596	596	596	596
Merit Park Otel	299	299	299	299	299	299	299	299
Toplam	843	1043	1043	1768	1945	2314	2777	2777

Ülkeler itibarıyla oda sayısı

■ Türkiye ■ KKTC ■ Rusya



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 1Ç
Türkiye	544	744	744	1469	1469	1634	1930	1930
KKTC	299	299	299	299	299	299	299	299
Rusya	0	0	0	0	177	381	548	548
Toplam	843	1043	1043	1768	1945	2314	2777	2777

Rakamlar «Milyon TL» cinsinden verilmiştir.

31.Mar.14	Kira Geliri	FAVÖK	FAVÖK Marjı	Net Borç
Türkiye	5,3	3,4	64%	318,8
KKTC	3,5	3,4	97%	36,1
Rusya	2,7	1,9	70%	144,9
KONSOLİDE	11,5	8,6	75%	499,7

Kira Geliri	31.Mar.14	31.Mar.13	Değişim (%)
Türkiye	5,3	4,5	16%
KKTC	3,5	2,8	23%
Rusya	2,7	1,3	111%
KONSOLİDE	11,5	8,7	33%

Çalışan sayıları	31.Mar.14	31.Ara.13	Değişim (%)
Türkiye	13	13	0%
KKTC	2	2	0%
Rusya	15	16	-6%
TOPLAM	30	31	-3%

FAVÖK	31.Mar.14	31.Mar.13	Değişim (%)
Türkiye	3,4	2,3	46%
KKTC	3,4	2,7	24%
Rusya	1,9	0,3	653%
KONSOLİDE	8,6	5,3	63%

DOLULUK ORANLARI % 31.Mar.14 31.Mar.13 Değişim (%)

	31.Mar.14	31.Mar.13	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	70%	78%	-7%
Zeytinburnu Novotel	66%	78%	-12%
Eskişehir Ibis Otel	73%	80%	-7%
Trabzon Novotel	58%	55%	3%
Gaziantep Ibis Otel	75%	66%	9%
Gaziantep Novotel	69%	75%	-6%
Kayseri Ibis Otel	56%	52%	5%
Kayseri Novotel	55%	67%	-12%
Bursa Ibis Otel	52%	60%	-8%
Adana Ibis Otel	65%	49%	16%
Esenyurt Ibis Otel	55%	44%	10%
İzmir Alsancak Ibis Otel	73%	0%	--
Yaroslavl Ibis Otel	55%	61%	-6%
Samara Ibis Otel	57%	45%	12%
Kaliningrad Ibis Otel	24%	0%	24%
TOPLAM	60%	62%	-2%

ORTALAMA ODA FİYATI 31.Mar.14 31.Mar.13 Değişim (%) (KDV HARİÇ) - TL

	31.Mar.14	31.Mar.13	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	197,3	184,8	7%
Zeytinburnu Novotel	226,5	187,2	21%
Eskişehir Ibis Otel	113,4	108,4	5%
Trabzon Novotel	174,4	135,8	28%
Gaziantep Ibis Otel	97,3	86,4	13%
Gaziantep Novotel	172,3	123,2	40%
Kayseri Ibis Otel	93,8	82,8	13%
Kayseri Novotel	130,5	116,0	12%
Bursa Ibis Otel	112,5	105,3	7%
Adana Ibis Otel	90,9	86,4	5%
Esenyurt Ibis Otel	135,9	127,2	7%
İzmir Alsancak Ibis Otel	119,0	0,0	--
Yaroslavl Ibis Otel	150,0	132,0	14%
Samara Ibis Otel	151,8	137,9	10%
Kaliningrad Ibis Otel	137,6	0,0	--
TOPLAM	144,2	131,3	10%

HERŞEY DAHİL ODA BAŞINA GELİR (KDV HARİÇ) - TL

	31.Mar.14	31.Mar.13	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	160,2	164,1	-2%
Zeytinburnu Novotel	199,4	201,9	-1%
Eskişehir Ibis Otel	97,5	102,3	-5%
Trabzon Novotel	157,4	114,3	38%
Gaziantep Ibis Otel	90,4	69,7	30%
Gaziantep Novotel	183,7	145,1	27%
Kayseri Ibis Otel	67,1	53,2	26%
Kayseri Novotel	106,5	116,2	-8%
Bursa Ibis Otel	70,2	75,6	-7%
Adana Ibis Otel	78,0	52,5	48%
Esenyurt Ibis Otel	89,1	67,0	33%
İzmir Alsancak Ibis Otel	99,4	0,0	--
Yaroslavl Ibis Otel	109,8	104,0	6%
Samara Ibis Otel	123,2	90,2	37%
Kaliningrad Ibis Otel	45,1	0,0	--
TOPLAM	113,3	106,6	6%

KİRA GELİRİ (Bin TL) 31.Mar.14 31.Mar.13 Değişim (%)

	31.Mar.14	31.Mar.13	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	1.056,8	1.129,5	-6%
Zeytinburnu Novotel	935,6	954,7	-2%
Eskişehir Ibis Otel	296,1	307,2	-4%
Trabzon Novotel	623,3	452,5	38%
Gaziantep Ibis Otel	366,5	277,7	32%
Gaziantep Novotel	334,7	264,3	27%
Kayseri Ibis Otel	241,7	191,5	26%
Kayseri Novotel	202,4	220,9	-8%
Bursa Ibis Otel	316,1	376,7	-16%
Adana Ibis Otel	289,5	195,0	48%
Esenyurt Ibis Otel	312,8	172,5	81%
İzmir Alsancak Ibis Otel	313,0	0,0	--
Yaroslavl Ibis Otel	849,7	530,8	60%
Samara Ibis Otel	1.050,6	703,3	49%
Samara Ofis	306,9	52,0	490%
Kaliningrad Ibis Otel	510,2	0,0	--
KKTC Merit Park Otel	3.496,1	2.844,8	23%
TOPLAM	11.502,0	8.673,4	33%

• Brüt Borç

Toplam borç tutarı 2013 yılında 500,8 milyon TL iken 2014 1. çeyrek dönemi sonunda %5 artarak 525,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Toplam borç tutarlarının artmasının en önemli nedeni mevcut kredilerin %96'sının Avro kredisi olması ve 2014 yılı 1. çeyrek dönem sonu Avro/TL kurunun 2013 yıl sonuna göre yüksek gerçekleşmiş olmasıdır.

Brüt Borç (milyon TL)	31.Mar.14	31.Ara.13	Değişim (%)	Döviz bazında kredi kırılımı (milyon TL)			
				31.Mar.14	31.Ara.13	Değişim (%)	
Türkiye	339,3	319,6	6%	Avro	167,4	167,6	0%
KKTC	36,1	40,2	-10%	TL	22,3	8,5	162%
Rusya	150,3	141,0	7%				
KONSOLİDE	525,7	500,8	5%				

Toplam Borç (milyon TL)	31.Mar.14	31.Ara.13	Değişim (%)
1 yıldan kısa	101,0	92,3	9%
1 – 2 yıl arası	73,8	62,6	18%
2 – 3 yıl arası	75,9	71,6	6%
3 – 4 yıl arası	78,8	75,5	4%
4 – 5 yıl arası	52,4	57,0	-8%
5 yıl ve 5 yıldan uzun	143,8	141,8	1%
TOPLAM	525,7	500,8	5%
Avro Krediler Ağırlıklı Ortalama Yıllık Faiz Oranı	5,68%	5,57%	0,11%
TL Krediler Ağırlıklı Ortalama Yıllık Faiz Oranı	15,81%	12,76%	3,05%

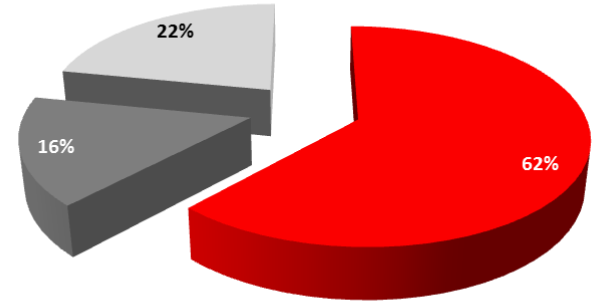
• Yatırım amaçlı Gayrimenkuller

Şirket portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplamı 31 Mart 2014 itibarıyla 1.411,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	31.Mar.14	31.Ara.13	Değişim (%)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.115,7	1.129,2	-1%
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	296,0	289,7	2%
TOPLAM	1.411,8	1.418,9	-1%

31 Mart 2014
Bölgesel Gayrimenkul Dağılımı
%

■ Türkiye ■ KKTC ■ Rusya



Yatırım amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	31.Mar.14	31.Ara.13	Değişim (%)
Türkiye	875,6	869,4	1%
KKTC	227,4	227,3	0%
Rusya	308,9	322,1	-4%
TOPLAM	1.411,8	1.418,9	-1%

Şirket'in Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2013 tarihinde SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanan ekspertiz değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Mart 2014'e mevcut gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

31 Mart 2014	
Gayrimenkul adı	Gerçeğe Uygun Değeri (milyon TL)
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	247,4
Merit Park Otel - Girne	218,9
Karaköy Novotel Projesi	134,3
Trabzon Novotel	96,8
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	65,3
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	60,8
Bursa Ibis Otel	54,4
İzmir Ibis Otel	46,8
Esenyurt Ibis Otel	57,7
Adana Ibis Otel	39,5
Ankara Esenboğa Ibis Otel Projesi	38,6
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	16,9
Tuzla Ibis Otel Projesi	17,0
Bafra Otel Projesi	8,4
TOPLAM	1.102,9

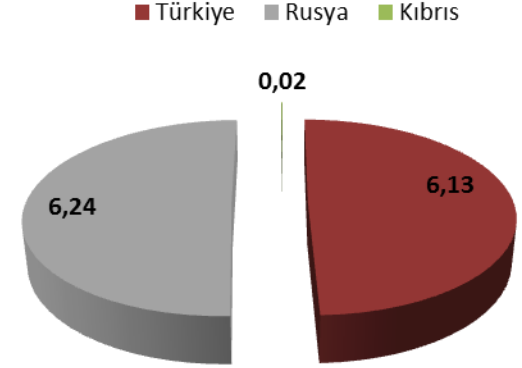
Şirket'in Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ise SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanan değerleri ve bu tarihten itibaren 31 Mart 2014'e kadar mevcut gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

31 Mart 2014	
Gayrimenkul adı	Gerçeğe Uygun Değeri (milyon TL)
Moskova Otel Projeleri	97,8
Samara Ibis Otel	69,5
Yaroslavl Ibis Otel	65,1
Kaliningrad Ibis Otel Projesi	51,6
Samara Ofis	25,0
TOPLAM	308,9

• Gayrimenkul Yatırımları

2014 1. çeyrek döneminde Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullar için toplam 12,39 milyon TL yatırım harcaması gerçekleşmiştir.

31 Mart 2014
Bölgesel Yatırım Harcaması
Dağılımı (mn TL)



31 Mart 2014 itibarıyla

TÜRKİYE

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Novotel Karaköy	İstanbul	200	İnşaat Halinde	34.000.000	52%	48%	2015
Ibis Otel Esenboğa Ankara	Ankara	147	İnşaat Halinde	10.000.000	99%	100%	2104
Ibis Otel Tuzla	İstanbul	200	Proje Aşamasında	15.000.000	41%	-	2015

31 Mart 2014 itibarıyla

RUSYA

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Ibis Otel Moskova	Moskova	317	İnşaat Halinde	33.500.000	55%	60%	2015

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

** Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.

- Net Aktif Değer**

Şirket'in net aktif değeri 981,3 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

PORTFÖY TABLOSU (mn TL)	31.Mar.14	31.Ara.13
Faal Oteller		
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	247,4	247,4
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	16,9	16,9
Trabzon Novotel	96,8	96,8
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	60,8	60,8
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	65,3	65,3
Bursa Ibis Otel	54,4	54,4
Esenyurt Ibis Otel	57,7	57,7
Adana Ibis Otel	39,5	39,5
İzmir Ibis Otel Projesi	46,8	46,8
Yatırımları Devam Eden Projeler		
Ankara Esenboğa Ibis Otel Projesi	38,6	35,3
Tuzla Ibis Otel Projesi	17,0	16,5
İştirakler	514,0	511,3
Para & Sermaye Piyasası Araçları	0,9	0,4
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.256,2	1.249,2
Diğer Aktifler & Alacaklar	31,4	28,9
Borçlar	306,2	289,9
NET AKTİF DEĞER	981,3	988,2

Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.



Devlet Teşvik ve Yardımları

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.

Kar Payı Dağıtım Politikası

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 25.02.2011 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu Kararı ile “Şirket'in genel karlılık durumunu dikkate alarak 2012 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabılır 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.

Şirket'in Kar Dağıtım Politikası Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	917.042	409.421
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	741.269.066	737.444.999
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	513.970.607	511.336.900
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
	Diğer varlıklar		31.409.026	28.922.193
D	Toplam varlıklar (aktif toplam)	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.287.565.741	1.278.113.513
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	298.860.183	281.647.741
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	7.357.205	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	981.348.353	988.169.402
	Diğer kaynaklar		--	--
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.287.565.741	1.278.113.513

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Mart 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)	909.081	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)	98.369.794	95.736.087
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	818.736.260	763.683.318
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--

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)	%57,57	%57,70	>%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%39,99	%40,04	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%39,92	%40,01	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%114,63	%106,62	<%500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,07	%0,03	<%10

Tabloda yer alan bilgiler; II-14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

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 Mart 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'tan alınan fiyat farkı faturalarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflara ticari borçlar (TL)	31.Mar.14	31.Ara.13
Akfen Insaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	769.091	751.010

İlişkili taraflarla işlemler

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (TL)	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Akfen Insaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	4.328.658	3.231.733

Kira giderleri (TL)	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Hamdi Akın	69.425	66.843

- **Genel Kurul Bilgilendirme Formu**
- **Genel Kurul Gündemi**
- **Genel Kurul Toplantı Tutanağı**
- **Hazirun Cetveli**
- **Bilgilendirme Politikası**
- **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu**
- **Etik Kurallar**
- **Sorumluluk Beyanları**

gyoyatirimci@akfengyo.com.tr adresinden ya da 0212 371 87 00' dan ulaşabilirsiniz.

Servet Didem Koç - *Finansman ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü*

Tel: 0212 371 8700

E mail: dcolakoglu@akfengyo.com.tr

İletişim Adresi: Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201 C Blok Kat:8 Daire:150 34390 Levent İstanbul

www.akfengyo.com.tr

 facebook.com/akfengyo

 twitter.com/akfengyo

 linkedin.com/akfengyo