

**AYDOĞAN** A.Ş.

FAALİYET RAPORU

# FAALİYET RAPORU 2012

## I. GENEL BİLGİLER:

**Hesap Dönemi:** 01.01.2012 – 31.12.2012

**Şirket Ünvanı:** Aydoğan Turizm Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi

**Ticaret Sicili Numarası:** Alanya/2297

**İletişim Bilgileri:** Goldcity Turizm Kompleksi Kargıcak–Alanya/ANTALYA

0-242-510 02 00

www.aydogan-as.com.tr

### Ortaklık Yapısı:

Şirket ortaklarından, International Emlak Otel Tur. İnş. Tic. ve San. Ltd. Şti. Şirkette sahip olduğu 12.500 TL tutarındaki 12.500 adet payını, aynı bedel ile şirket ortaklarından Fahrettin Kerim AYDOĞAN'a devretmiştir. Böylece şirketin ortaklık yapısı 31.12.2012 itibarıyla aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

Adı Soyadı / Ünvanı	Grubu		Pay Tutarı (TL)	
	Türü	Pay Adedi	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)
Fahrettin Kerim Aydoğan	A	Nama	5.000.000	5.000.000
Nevin Aydoğan	B	Hamiline	38.762.500	38.762.500
Burak Doğan Aydoğan	B	Hamiline	6.212.500	6.212.500
Birlik Turizm İnş. San. Ve Tic. A.Ş.	B	Hamiline	12.500	12.500
<b>TOPLAM:</b>			<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>

### Organizasyon Yapısı:

Şirketin organizasyon yapısı, faaliyet konularına göre aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur:



### İmtiyazlı Paylar ve Payların Oy Hakları:

Olağan ve olağanüstü genel kurullarda, A grubu pay sahibinin 15 (onbeş), B grubu pay sahibinin 1 (bir) oy hakkı bulunmaktadır. Bununla birlikte, A grubu pay sahibi Yönetim Kurulu üyeliklerine ve denetçi seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Yönetim kurulu, A grubu pay sahibinin göstereceği adaylar arasından en az 5 (beş) en fazla 7 (yedi) üyeden oluşmaktadır.

### Yönetim Organi, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler:

Şirket beş kişiden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından temsil edilmektedir:

Yönetim Kurulu	
Fahrettin Kerim AYDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkanı
Nevin AYDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.
Burak Doğan AYDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Nihat ALTAY	Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Mustafa CAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa ŞENLİ	Denetçi
Kerim GÖKÇEOĞLU	Denetçi

Yönetim kurulu üyelerinin, kendisi veya başkası adına yaptığı ve şirketle rekabet yasağı kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır.

2012 yılında, şirket faaliyetleri aşağıda yer alan üst düzey yöneticiler tarafından koordine edilmiştir:

Gülçin GÜNER	Genel Koordinatör
Özkan ÜNAL	Genel Koordinatör Yrd.
Ümit BALBAY	Yönetim Kurulu Başkan Asistanı
Erol YÜCESAN	Finans Müdürü
Bilal ATALAY	İdari İşler Müdürü
Nimet Demir YETİMLER	Muhasebe Müdürü

2012 yılında, şirket bünyesinde aylık ortalama 558 kişi istihdam edilmiştir.

## II. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR:

2012 yılında Yönetim Kurulu Başkanı'na aylık 7.500 TL, diğer üyelere ise aylık 2.500 TL ücret ödemesi yapılmıştır. Söz konusu rakam dışında, Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı, prim, ikramiye, kâr payı gibi ödemeler yapılmamıştır.

2012 yılında, Yönetim Kurulu üyelerine yolculuk, konaklama ve temsil giderlerini karşılanması için 10.000 TL ödeme yapılmıştır. Bunun dışında, Yönetim Kurulu üyelerine aynı ve nakdi herhangi bir imkan sağlanmamış, sigorta ve benzeri teminatlar verilmemiştir.

## III. ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI:

2012 yılında, şirket bünyesinde "Araştırma ve Geliştirme" faaliyetlerine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

## IV. ŞİRKET FAALİYETLERİ ve FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Şirket, 2012 yılında Gazipaşa Marina yatırımı ile Golf Aqua Projesi yatırımlarına devam etmiştir. 256 yat kapasiteli marina projesi yap-işlet-devret modeli ile işletilecektir. Marina inşaatının 2013 yılı sonunda tamamlanması ve 2014 yılı birinci çeyreğinde de marinanın işletmeye alınması planlanmaktadır.

200 adet villa ve daireden oluşan Golf Aqua projesinde, 90 konutun 2013 sonunda; 110 konutun ise 2014 yılı sonunda tamamlanması planlanmaktadır.

2012 yılında her iki proje için toplam 9.3 milyon TL tutarında yatırım yapılmıştır.

Şirket, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu gereğince 2012 yılında bağımsız denetime tabi şirket statüsünü kazanmıştır. Bu nedenle, bağımsız denetim süreçlerinin şirketin tüm fonksiyonlarında yer almasını sağlamak amacıyla 2013 yılı içerisinde iç denetim ile ilgili eğitim çalışmaları tamamlanacak ve iç denetim teknikleri etkin bir şekilde uygulanmaya başlanacaktır. 2012 yılında konu ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

31.12.2012 itibariyle; Birlik Turizm İnşaat Sanayi Ticaret Yönetim A.Ş. %97.00'lük pay oranı ile, Gazipaşa Marina Hizmetleri Denizcilik Turizm Ticaret ve Sanayi A.Ş. ise %97.99'lük pay oranı ile Şirket'in bağlı ortaklıklarıdır. Bununla birlikte, International Emlak Otelcilik Turizm İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. %24.95 pay oranının ile şirketin iştirakidir.

Şirket, 2012 yılında kendi paylarına iktisap etmemiştir.

2012 yılı içerisinde şirket, paylarını halka arz etmek amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuştur. Bu nedenle Şirket'in 2012 6 aylık ve yıllık finansal tabloları bağımsız denetime tabi tutulmuştur. Bunun dışında hesap dönemi içerisinde herhangi bir kamu denetimi yapılmamıştır.

Şirket lehine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir hukuki dava yada soruşturma bulunmamaktadır.

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır.

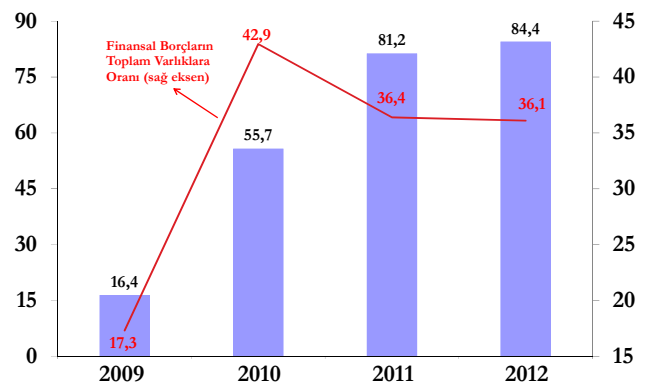
2012 yılı içerisinde, bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde bir harcama yapılmamıştır.

## V. FİNANSAL DURUM:

2012 yılında, konsolide satışlar bir önceki yıla oranla %43.7 oranında artarak 47.6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Turizm grubu satışları geçen seneye oranla %34.5 oranında artarak 27.2 milyon TL'ye ulaşırken, inşaat grubu satışları aynı dönemde %58.1 oranında yükselmiş ve 20.4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Böylece, konsolide brüt kar geçen seneye oranla %35.2 artmış ve 14.3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2012 sonu itibariyle, toplam finansal borçlar 84.4 milyon TL olarak gerçekleşirken, finansal borçların toplam varlıklara oranı bir önceki seneye oranla yükselmemiş ve %36 seviyesinde sabit kalmıştır. Yatırımların devam etmesine paralel olarak finansal borçlar TL cinsinden yükselmiş olsa bile borçların toplam varlıklara oranı sabit kalmıştır.

### Finansal Borçlar (milyon TL)

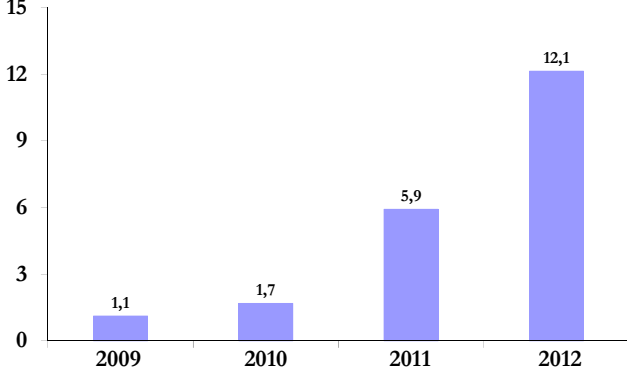


KONSOLİDE GELİR TABLOSU (milyon TL)				
	2009	2010	2011	2012
Satış Gelirleri	67,4	15,0	33,1	47,6
İnşaat	62,3	8,4	12,9	20,4
Turizm	5,1	6,6	20,2	27,2
<b>Brüt Kar*</b>	<b>28,9</b>	<b>0,6</b>	<b>10,6</b>	<b>14,3</b>
<b>FAVÖK</b>	<b>24,9</b>	<b>-1,6</b>	<b>8,3</b>	<b>8,4</b>
<b>Brüt Kar Marjı (%)</b>	<b>43%</b>	<b>4%</b>	<b>32%</b>	<b>30%</b>
<b>FAVÖK Marjı (%)</b>	<b>37%</b>	<b>-11%</b>	<b>25%</b>	<b>18%</b>

\* Amortisman giderleri ile diğer gelir ve giderler dahil edilmemiştir.

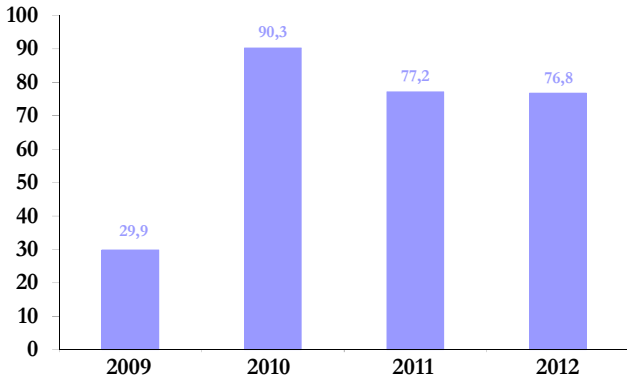
2012 sonu itibariyle, ticari borçlar bir önceki seneye oranla %2.1 oranında azalarak 5.6 milyon TL'ye gerilerken, aynı dönemde ticari alacaklar %52 oranında yükselmiş ve 17.7 milyon TL'ye ulaşmıştır. Böylece ticari alacaklar ile borçlar arasındaki fark 2012 yılında 12.1 milyon TL'ye ulaşmıştır. Yıllar itibariyle ticari alacakların ticari borçları karşılama oranı artmaktadır. 2012 yılı itibariyle ticari alacaklar ticari borçların 3.2 katı büyüklüğündedir.

**Ticari Alacaklar – Ticari Borçlar (milyon TL)**



2012 yılında, Şirket'in öz kaynağı 110 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirketin toplam varlıklarının %47'si öz kaynaklar ile finanse edilmektedir. Şirket sermayesinin karşılıksız kalması yada borca batıklık söz konusu değildir. 2012 yılında toplam finansal borçlar öz kaynakların %77'sinin oluşturmuştur. Şirket yatırımlarının devam etmesine rağmen, 2012 yılında finansal borçların öz kaynaklara oranı yükselmemiştir.

**Finansal Borçların Özkaynaklara Oranı (%)**



Şirket, iki farklı projede yatırımlarına devam etmektedir. Yatırım finansmanının sağlanması amacıyla 2012 yılı karının dağıtılmaması düşünülmektedir. Söz konusu kar, mevcut yatırımların finansmanında yada olası yeni yatırımların özkaynak yükümlülüklerinde kullanılacaktır.

**VI. RİSKLER ve YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ:**

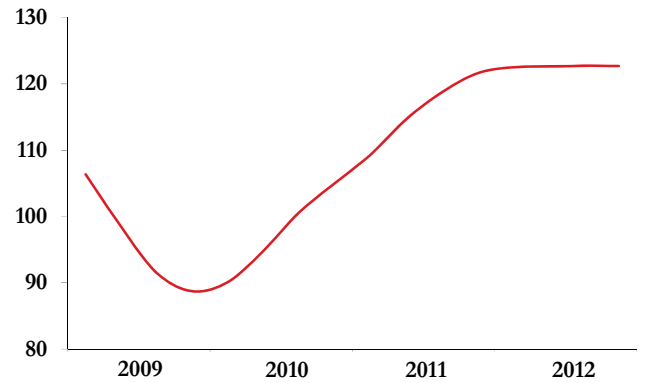
2012 yılında, "Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi" kurulmamış ve risk yönetim politikası belirlenmemiştir. Bu nedenle şirketin faaliyet alanları nedeniyle ortaya çıkabilecek riskler ölçülebilir değildir. 2013 yılında ilgili komite kurulacak ve risk yönetim politikası belirlenecektir.

Şirketin faaliyet alanı nedeniyle karşılaşılabileceği en önemli riskler, pazar, likidite, kur ve faiz riskidir. Söz konusu riskler temel iki faaliyet alanında ayrı ayrı değerlendirilmektedir:

**İnşaat Faaliyetleri:**

Türkiye genelinde, bina üretim artış hızı 2012 yılında yavaşlamıştır. 2011 yılında bina üretimi %16 oranında yükselirken, 2012'de ortalama %1 artmıştır. Bir başka deyişle Türkiye genelinde, 2012 yılında üretilen bina miktarı ile 2011 yılında üretilen miktar hemen hemen aynı kalmıştır.

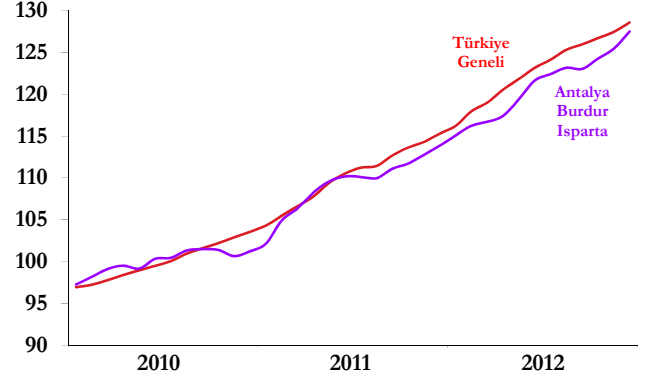
**Bina İnşaatı Üretim Endeksi (2005=100)**



Kaynak: TÜİK

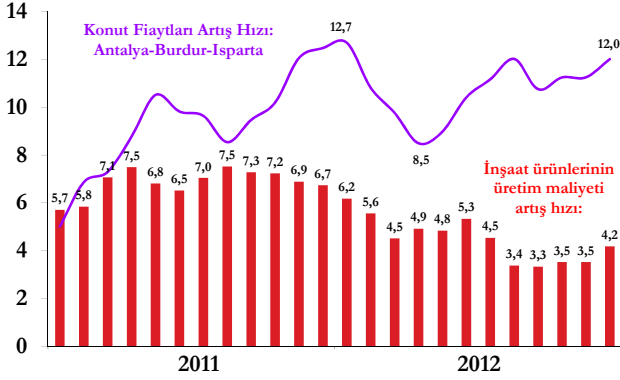
İnşaat sektöründeki söz konusu yavaşlama ile birlikte, konut fiyatlarındaki artış devam etmektedir. 2011 yılında Türkiye genelinde konut fiyatları %10.2 oranında yükselirken, 2012 yılındaki artış %11.7 olarak gerçekleşmiştir.

**Konut Fiyat Endeksi (2010=100)**



Konut fiyatlarındaki artış, Türkiye'de konut talebinin henüz karşılanmadığına işaret ederken bina inşaat maliyetlerindeki artış ise sınırlı kalmaktadır. Bina inşaatında kullanılan ürünlerin üretim maliyetleri 2012 yılında ortalama %4.5 oranında yükselerek, konut fiyat artış hızının gerisinde kalmıştır.

### Konut Fiyat ve Maliyet Artışları (%)



Kaynak:TÜİK, TCMB

İnşaat ürünleri üretim maliyetlerindeki artışın, konut satış fiyatlarına oranla sınırlı kalması, sektördeki kar marjının 2012 yılı genelinde yükselmesini sağlamıştır. Bununla birlikte, 2012 yılında konut kredi faizlerindeki düşüş devam etmiştir.

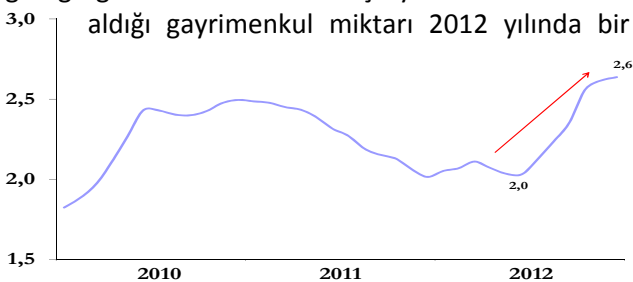
### Konut Kredi Faizleri (%)



Kaynak: TCMB

2012 yılında, bina üretimindeki yavaşlamada önceki yıllarda üretilen konutların tamamıyla satılmamasının etkili olduğu düşünülmektedir. Bina stoklarının azalmasının yanısıra, Türkiye genelinde, bina inşaat maliyetlerinin sınırlı kalması, konut fiyatlarındaki yükselme eğiliminin devamı ve kredi faizlerindeki düşüş, önümüzdeki dönemde bina inşaatı üretiminin yeniden hız kazanacağına işaret etmektedir.

Bununla birlikte, yabancı yatırımcıların gayrimenkul alımlarının 2012 yılında yeniden yükselme eğilimine girdiği görülmektedir. Yurtdışı yatırımcıların satın aldığı gayrimenkul miktarı 2012 yılında bir



önceki yıla oranla %30,9 oranında artarak 2,6 milyar USD'yi geçmiştir.

### Yabancı Yatırımcıların Gayrimenkul Alımı (milyar \$)

Kaynak:TCMB

Ancak, inşaat sektörünün yapısı gereği uzun vadeli yatırımların finanse edilme zorunluluğu, Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacını yükseltmekte böylece likidite riski ortaya çıkarken, kredi kullanımı ile birlikte kredi faizlerinde meydana gelebilecek oynaklıklar ise faiz riskini artırmaktadır.

### Turizm Faaliyetleri:

Antalya'ya, tatil için gelen yabancı turistlerin talep ettiği hizmetlerin farklılaşmaması, turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin benzer hizmetler vermeye itmekte, böylece işletmeler arası rekabet seçenekleri azalmakta ve fiyat en önemli rekabet unsuru olmaktadır. Bununla birlikte, Antalya'yı ziyaret eden yabancı turist sayısı da artmamaktadır. 2012 yılında, Antalya'yı ziyaret eden yabancı turist sayısı bir önceki seneye oranla %1,6 gerileyerek 10,3 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Aynı zamanda Antalya'nın yatak kapasitesi ise yıllar itibariyle yükselmektedir. Toplam talebin yükselmediği, toplam arzın ise istikrarlı bir şekilde yükseldiği bölgede, fiyatlar üzerinde baskı oluşmakta, bu durum da kar marjlarının yükselmesini engellemektedir.

2012 yılında, Şirketin sahip olduğu her üç otelde, geceleme sayısı önemli ölçüde yükselmiştir. 2012 yılında her üç otelde toplam geceleme sayısı bir önceki seneye oranla %106 oranında yükselerek 278 bin'in üzerine çıkmıştır. Sektördeki yapısal sorunlara rağmen, geceleme sayısındaki artış, turizm grubunda pazar riskinin etkin bir şekilde yönetildiğini, fiyatlama stratejisinin sektörün yapısına göre dinamik bir şekilde oluşturulduğunu göstermektedir.

SATILAN YATAK SAYISI:	2011	2012	% Artış
GOLDCITY	81.618	165.145	102%
GOLD ISLAND	41.973	86.812	107%
GOLDEN BAY	11.417	26.439	132%
<b>TOPLAM</b>	<b>135.008</b>	<b>278.395</b>	<b>106%</b>

Turizm grubu gelirlerinin yabancı para cinsinden elde edilmesi Şirket'te kur riskinin oluşmasına yol açmaktadır. 2013 yılında kurulacak risk komitesi ile

birlikte kur riskine yönelik türev ürünler kullanılacaktır.

**VII. DİĞER HUSUSLAR:**

Faaliyet yılının sona ermesinden itibaren; ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikte özel ve önem taşıyan bir durum yaşanmamıştır.

Fahrettin Kerim AYDOĞAN  
**Yönetim Kurulu Başkanı**

Nevin AYDOĞAN  
**Yönetim Kurulu Baş. Yrd.**

Burak DoğanAYDOĞAN  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

Ali Nihat ALTAY  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

Ali Mustafa CAN  
**Yönetim Kurulu Üyesi**