

AYDOĞAN A.Ş.

2013 YILI FAALİYET RAPORU

FAALİYET RAPORU 2013

I. GENEL BİLGİLER:

Hesap Dönemi: 01.01.2013 – 31.12.2013

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:

Şirketin ortaklık yapısı 31.12.2013 itibarıyla aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

Ortaklık Adı	Ortaklık Türü	Ortaklık Türü	Ortaklık Tutarı	Ortaklık Tutarı
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
TOPLAM:			50,000,000	50,000,000

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 Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler:

Şirket beş kişiden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından temsil edilmektedir:

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

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi
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

bulunmamaktadır.

2013 yılında, şirket faaliyetleri aşağıda yer alan üst düzey yöneticiler tarafından koordine edilmiştir:

Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi
Servet Ünlü	Genel Müdür
Gülçin GÜNER	Turizm Koordinatörü
Özkan ÜNAL	Genel Koordinatör Yrd.
Ümit BALBAY	Yönetim Kurulu Başkan Asistanı
Bilal ATALAY	İdari İşler Müdürü

2013 yılında, şirket bünyesinde aylık ortalama 558 kişi istihdam edilmiştir.

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

2013 yılında Yönetim Kurulu Üyelerine aylık 5.000 TL net ücret ödemesi yapılmıştır. Söz konusu rakam dışında, Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı, prim, ikramiye, kâr payı gibi ödemeler yapılmamıştır.

III. ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI:

2013 yılında, şirket bünyesinde "Araştırma ve Geliştirme" faaliyetlerine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

IV. ŞİRKET FAALİYETLERİ ve FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Şirket, 2013 yılında Gazipaşa Marina yatırımı ile Golf Aqua Projesi yatırımlarına devam etmiştir. 256 yat kapasiteli marina projesi yap-işlet-devret modeli ile işletilecektir. Marina inşaatının 2014 yılı sonunda tamamlanması ve 2015 yılı birinci çeyreğinde de marinanın işletmeye alınması planlanmaktadır.

200 adet villa ve daireden oluşan Golf Aqua projesinde 48 konut 2013 yılında bitirilmiş, kalan 152 konutun ise 2014 yılı sonunda tamamlanması planlanmaktadır.

Şirket, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu gereğince 2013 yılında bağımsız denetime tabi şirket

FAALİYET RAPORU 2013

statüsünü kazanmıştır. Bu nedenle, bağımsız denetim süreçleri şirketin tüm fonksiyonlarında etkin bir şekilde uygulanmaya başlanmıştır.

31.12.2013 itibariyle; Birlik Turizm İnşaat Sanayi Ticaret Yönetim A.Ş. %97.00'lık pay oranı ile, Gazipaşa Marina Hizmetleri Denizcilik Turizm Ticaret ve Sanayi A.Ş. ise %97.99'luk pay oranı ile Şirket'in bağlı ortaklıklarıdır. Şirket, 2013 yılında kendi paylarına iktisap etmemiştir.

Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir hukuki dava ya da soruşturma bulunmamaktadır.

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

2013 yılı içerisinde, bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde bir harcama yapılmamıştır.

V. FİNANSAL DURUM:

2013 yılında, konsolide satışlar bir önceki yıla oranla % 3,3 oranında artarak 47,61 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2013 sonu itibariyle, toplam finansal borçlar 71,64 milyon TL olarak gerçekleşirken, finansal borçların toplam varlıklara oranı % 29,73 seviyesine Yatırımların devam etmesine paralel olarak finansal borçlar TL cinsinden yükselmiş olsa bile borçların toplam varlıklara oranı sabit kalmıştır.

Finansal Borçlar (milyon TL) %

2013 sonu itibariyle, ticari borçlar bir önceki seneye oranla % 3,77 oranında artarak 71,64 milyon TL'ye yükselirken, aynı dönemde ticari alacaklar % 8,05 oranında azalma göstermiştir. Böylece ticari alacaklar ile borçlar arasındaki fark 2013 yılında 15,75 milyon TL'ye ulaşmıştır. 2013 yılı itibariyle ticari alacaklar ticari borçların 4,06 katı büyüklüğündedir.

Ticari Alacaklar – Ticari Borçlar (milyon TL)

2013 yılında, Şirket'in öz kaynağı 85,75 milyon TL'ye gerilemiştir.. Şirketin toplam varlıklarının % 36,95 'i öz kaynaklar ile finanse edilmektedir. Şirket sermayesinin karşılıksız kalması yada borca batıklık söz konusu değildir. Şirket yatırımlarının devam

etmesine rağmen, 2013 yılında özkaynakların finansal borçlara % 7 yükselemiştir.

KONSOLİDE GELİR TABLOSU (milyon TL)				
	2010	2011	2012	2013
Satış Gelirleri	15.0	33.1	47.6	49.21
İnşaat	8.4	12.9	20.4	20.76
Turizm	6.6	20.2	27.2	28.45
Brüt Kar*	0.6	10.6	14.3	
FAVÖK	-1.6	8.3	8.4	
Brüt Kar Marjı (%)	4%	32%	30%	
FAVÖK Marjı (%)	-11%	25%	18%	

VI. RİSKLER ve YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ:

2013 yılında, "Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi" kurulmamış ve risk yönetim politikası belirlenmemiştir. Bu nedenle şirketin faaliyet alanları nedeniyle ortaya çıkabilecek riskler ölçülebilir değildir. 2014 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:

Bina İnşaatı Üretim Endeksi (2005=100)

	2005	44.4	63.0	77.7	116.3	75.4	68.1	92.0	99.9	88.9	87.2
2006	56.1	83.3	106.4	153.5	99.8	78.8	110.4	119.0	104.8	103.3	
2007	66.0	96.2	111.6	171.7	111.4	88.8	118.0	124.3	104.8	109.0	
2008	70.4	108.8	129.0	178.5	121.7	87.2	112.1	112.2	91.7	100.8	
2009	66.7	100.9	100.7	151.4	104.9	70.9	88.6	92.6	85.2	84.3	
2010	55.9	95.1	102.1	146.9	100.0	78.0	106.8	113.5	101.6	100.0	
2011	61.8	99.2	106.5	162.7	107.6	90.6	121.7	125.2	108.1	111.4	
2012	63.2	98.4	115.5	180.7	114.5	92.2	121.7	125.0	110.4	112.3	
2013	79.5	114.1	134.4			100.0	130.5	135.3			

Kaynak: TÜİK

Türkiye'de inşaat ve inşaat malzemeleri sektörüne talep yönü ile destek olacak bir gelişme müteakabiliyet yasasının çıkarılması ve böylece yabancılara gayrimenkul satışının kolaylaştırılması olmuştur. 2013 yılı dokuz ayında ise yabancılara gayrimenkul alımı 1,99 milyar dolar olarak gerçekleşmişti. Son çeyrekte ise yabancılara gayrimenkul alımı hızlanarak 1,05 milyar dolara ulaşmıştır. 2013 yılında toplam satış ise 3.05 milyar dolar olmuştur. Yabancılara gayrimenkul satışları kademeli olarak artmaktadır.

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.

2013 yılında yabancılara satılan konut sayısı rakamları ise şöyle gerçekleşmiş durumda; 12 bin 181 konut yabancıya 2013 yılı içerisinde satıldı, 2014 Ocak ayında ise yabancılara bin 207 konut satışı gerçekleştirildi. Yabancılara yapılan konut satışlarında, 2014 Ocak ayında ilk sırayı 464 konut ile Antalya ili sınırları içerisinde gerçekleştirilmiş oldu.

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. 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.

2013 yılında, Şirketin sahip olduğu her 3 otelde, geceleme sayısı önemli ölçüde yükselmiştir. 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.

Turizm grubu gelirlerinin yabancı para cinsinden elde edilmesi Şirket'te kur riskinin oluşmasına yol açmaktadır. 2014 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 Doğan AYDOĞAN
Yönetim Kurulu Üyesi

Ali Nihat ALTAY
Yönetim Kurulu Üyesi

Ali Mustafa CAN
Yönetim Kurulu Üyesi