

Akfen Holding Anonim Şirketi'nden

Ortaklığımızın 100.000.000.-TL nominal değerli tahvillerinin halka arzına ilişkin izahnamedir.

Söz konusu tahvillerin halka arzı, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 4'üncü maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 19.10.2010 tarih ve 24.1.134 sayılı ile kayda alınmıştır. Ancak kayda alınma ortaklığımızın ve tahvil halka arzının Kurul veya kamuca tekeffülü anlamına gelmez. İşbu izahname ile ihracı yapılacak olan tahvillere ilişkin ihracının yatırımcılara karşı olan ödeme yükümlülüğü Kurul veya herhangi bir kamu kuruluşu tarafından garanti altına alınmamış olup, yatırım kararının, ihracının finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.

Kurul kaydına alınmış olan 100.000.000.-TL nominal değerli tahviller, işbu izahnamede belirtilen esaslara uygun olarak Kurul kayıt tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde ihraç edilerek satılacak olup, her bir ihraca ilişkin ihraç koşulları, özellikleri, ihraç tutarı gibi bilgiler ihraçtan önce ilan edilecek olan sirküler aracılığıyla kamuya duyurulacaktır. İlk etapta, 50.000.000.-TL'lik kısım halka arz edilecektir.

İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından aşağıda adları/unvanları belirtilenler sorumludur.

Akfen Holding A.Ş. ve halka arzda aracı kurum olarak yer alan İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. izahnamenin tamamından, Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. izahname ekinde yer alan ve izahname içerisinde yer alan finansal bilgilerin kaynağı olan 30.09.2009, 31.12.2008 ve 31.12.2007 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin finansal raporlardan sorumludur.

Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca, izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından ihraççılar sorumludur. Ancak, kendilerinden beklenen özeni göstermeyen aracı kuruluşlara da zararın ihraççılara tazmin ettirilemeyen kısmı için müracaat edilebilir. Bağımsız denetim kuruluşları ise, denetledikleri finansal tablo ve raporlara ilişkin olarak hazırladıkları raporlardaki yanlış ve yanıltıcı bilgi ve kanaatler nedeniyle doğabilecek zararlardan hukuken sorumludur.

Yatırımcılara Uyarı:

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


Akfen Holding A.Ş.
Sera sokak no:22 gaziosmanpaşa
34090 ankara tel: (312) 408 10 00
Tic. Sicil no: 145672
Tic. Sicil no: 0230078655

1


19 ŞUBAT 2010

I. Borsa Görüşü:

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) Yönetim Kurulu'nun 18.02.2010 tarihli toplantısında, Şirket'in beyan ve taahhüt yazıları ile bağımsız hukuk bürosu Sibel Ertekin Hukuk Bürosu tarafından hazırlanan hukukçu raporu da dikkate alınarak, Şirket'in ve borçluluğu temsil eden menkul kıymetlerinin İMKB Kotasyon Yönetmeliği'nin 27. maddesine dayanılarak çıkarılan İMKB'nin 254 sayılı "Kota Alınmamış Özel Sektör Tahvillerinin Tahvil ve Bono Piyasası'nda İşlem Görme Esasları" Genelgesi'nin 3. Maddesinde yer alan koşulları sağladığı, Menkul Kıymet Borsalarının Kuruluş ve Çalışma Esasları Hakkında Yönetmelik'in 35. Maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak, halka arz sonuçlarının İMKB'ye ulaştırılmasından sonra Borsa Yönetim Kurulu'nca verilecek kararla, Şirket'in ihraç edeceği tahvillerin İMKB Tahvil ve Bono Piyasası'nın kot dışı pazarında işlem görebileceğine karar verilmiştir.

İşbu İMKB Görüşü, Menkul Kıymetler Borsalarının Kuruluş ve Çalışma Esasları Hakkında Yönetmeliğin (Genel Yönetmelik) 35. Maddesinde yer alan "Borsada işlem görebilecek menkul kıymetlerden, bu Yönetmelikte belirlenen şartları taşıyanlar "borsa kotuna" alınır. Menkul kıymetlerin borsa kotuna alınıp alınmayacağı konusunda yetkili merci, Borsa yönetim kurulumdur. Menkul kıymetlerin çıkarılmalarında, halka arz için SPK tarafından izin verilmiş olması, yönetim kurulunun bu yetkisini etkilemez" hükmü gereğince İMKB Yönetim Kurulu'nun vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla SPK'nın görüş talebine cevap verebilmek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu İMKB görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle İMKB'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.



19 SUBAT 2010

akfen
holding.a.ş.
Koca Söğüt no:22 gaziosmanpaşa
00700 ankara tel: (312) 408 10 00
ticaret sicil no: 145672
sermaye v.d.: 0230070055

2

2

2

2

2

İÇİNDEKİLER

1. ÖZET	6
2. RİSK FAKTÖRLERİ.....	16
3. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	21
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	57
5. MEVCUT SERMAYE HAKKINDA BİLGİ.....	60
6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER	62
7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	68
8. HALKA ARZ EDİLECEK TAHVİLE İLİŞKİN BİLGİLER.....	68
9. HALKA ARZLA İLGİLİ GENEL BİLGİLER.....	75
10. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI	85
11. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	87
12. BORÇLANMA ARAÇLARI İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	87
13. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	90
14. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER	90
15. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	90
16. EKLER.....	91



19 SUBAT 2010

3

Handwritten signatures and initials.

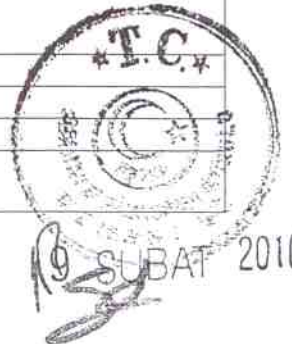
KISALTMALAR

Kısaltmalar	Tanım
AHT veya Atatürk Havalimanı veya TAV İstanbul	TAV İstanbul Terminal İşletmeciliği A.Ş.
AİH	Adana, İçel, Hatay Araç Muayene İstasyonları
Akfen GYO	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Akfen GYT	Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.
Akınısı	AKINISI Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Aksel	Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.
Antalya Gazipaşa Havalimanı	Tav Gazipaşa Yapım, Yatırım ve İşletme A.Ş.
Artı Döviz	Artı Döviz Ticaret A.Ş.
ATÜ	Akfen Tepe Unifree Turizm İşletmeciliği A.Ş.
Borsa veya İMKB	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
BTA	BTA Havalimanları Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.
DHMI	Devlet Hava Meydanları İşletmesi
DİBS	Devlet İç Borçlanma Senetleri
Elleçleme	Limanda yapılan Yükleme Boşaltma
Esenboğa Havalimanı veya TAV Esenboğa	Ankara TAV Esenboğa Uluslararası Havalimanı Yatırım Yapım ve İşletme A.Ş.
FIDIC	Müşavir Mühendisler Uluslararası Federasyonu (Federation Internationale des Ingenieurs Conseils)
Goldman Sachs ("GS")	Goldman Sachs & Co.
HAVAŞ	HAVAŞ Havaalanları Yer Hizmetleri A.Ş.
Hazine Müsteşarlığı	Türkiye Cumhuriyeti Hazine Müsteşarlığı
HES	Hidro Elektrik Santralleri
Holding veya Akfen Holding	Akfen Holding A.Ş.
IBS	IBS Sigorta Brokerlik Hizmetleri A.Ş.
İş Yatırım	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İzmir Adnan Menderes Uluslararası Havalimanı veya TAV İzmir	Tav İzmir Terminal İşletmeciliği A.Ş.
KKTC	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
Kurul veya SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
MIP	Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
OACA	Tunus Sivil Havacılık ve Havalimanları Otoritesi (Tunisian Civil Aviation and Airports Authority)
PSA	Port of Singapore Authority (Singapur Liman Otoritesi)
SGMK	Sabit Getirili Menkul Kıymet
TASK	TASK Su ve Kanalizasyon Yatırım, Yapım ve İşletme A.Ş.
TAV	TAV Havalimanları Holding A.Ş. ve TAV Yatırım Holding A.Ş. birlikte
Tav Batumi veya Batum Uluslararası Havalimanı	TAV Batum Operations Llc
TAV Bilişim	TAV Bilişim Hizmetleri A.Ş.
TAV Havacılık	TAV Havacılık A.Ş.
TAV Havalimanları	TAV Havalimanları Holding A.Ş.
TAV İnşaat	Tav Tepe Akfen Yatırım İnş. ve İşl. A.Ş.
TAV O&M	Tav İşletme Hizmetleri A.Ş.
TAV Özel Güvenlik	TAV Özel Güvenlik A.Ş.
TAV Tiflis veya Tiflis Uluslararası Havalimanı	Tav Urban Georgia Llc
TAV Yatırım	TAV Yatırım Holding A.Ş.
TAV-G	Tav-G Otopark Yapım ve İşletme A.Ş.
TC	Türkiye Cumhuriyeti
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları

[Handwritten signature]

4 3

[Handwritten signature]



19 SUBAT 2010

TEDAŞ	Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.
TEİAŞ	Türkiye Elektrik İletişim A.Ş.
TEU	İngilizce açılımı "Twenty Foot Equilibrium Unit" olan ve 20 feet uzunluğundaki standart bir konteyneri tarif etmek için kullanılan denizcilik terimi. 20 feet uzunluğundaki bir konteyner 1 TEU olarak hesaplanırken, 40 Feet uzunluğundaki bir konteyner 2 TEU olarak hesaplanır
TEU Konteyner Elleçleme	Limanda gemiden indirilen veya gemiye yüklenen konteynerlerin TEU ölçü birimi cinsinden miktarını ifade etmek için kullanılan denizcilik terimi
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TOBB	Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TÜVTURK	TÜVTURK Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş.
YİD	Yap-İşlet-Devret
YK	Yönetim Kurulu



19 SUBAT 2010

akfen
holding a.ş.
koza sokak no:22 gaziosmanpaşa
06700 ankara tel: (312) 408 1000
ticaret sicil no: 145672
maddeler v.d.: 0230078655

[Handwritten signature]

5

4

[Handwritten signature] N 52

1. ÖZET

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

1.1. Akfen Holding A.Ş. Hakkında Genel Bilgi

1976 yılında Hamdi Akın tarafından kurulan Akfen Holding A.Ş. (Holding, Akfen Holding) kuruluşundan beri yürüttüğü alt yapı inşaatlarındaki müteahhitlik faaliyetlerini 1997 yılında kazanılan Atatürk Havalimanı Yap-İşlet-Devret Modeli ile beraber müteahhitliğin dışına da taşımış ve havalimanlarında uyguladığı yatırım planlama modellerini Türkiye'nin bir çok alt yapı proje imtiyazlarında yatırımcı sıfatıyla uygulayarak Türkiye'nin alt yapı yatırım holdinglerinden birine dönüşmüştür.

Holding'in ana faaliyet konuları arasında havalimanı, inşaat, liman yapım, yatırım ve işletmeciliği başta olmak üzere enerji ve diğer altyapı yatırımları ile gayrimenkul yatırım projelerinin geliştirilmesi yapımı ve işletmeciliği yer almaktadır.

Holding, 1998 yılında büyümenin getirdiği daha etkin yönetim yapısının oluşturulması amacıyla yeniden yapılandırma süreci yaşamış ve kuruluşundan tam 23 sene sonra 1999 yılında holding yapısına kavuşmuştur.

Günümüzde Akfen Holding ana faaliyet konularına ek olarak konut inşaatı, sanayi tesisleri, doğalgaz şebekeleri ve şehir dağıtım sistemleri, çevre koruma ve altyapı tesisleri, çelik konstrüksiyon ve konveyör üretimi, turizm yatırım ve işletmeciliği, sigorta brokerliği, gümrüksüz satış mağazası işletmeciliği, yiyecek içecek hizmetleri, su ve kanalizasyon yatırım ve işletmeciliği ve hidroelektrik enerji santralleri yolu ile enerji üretimi konularında da faaliyet göstermektedir.

30.09.2009 tarihinde kapanan son hesap dönemi itibariyle 1.461 milyon TL aktif büyüklüğü olan Akfen Holding'in doğrudan yatırımı bulunan 12 adet bağlı ortaklık, 6 adet müşterek yönetime tabi ortaklık ve 4 adet iştiraki bulunmaktadır. Faaliyet gösterdikleri sektörler itibariyle ilgili şirketler ve Holding'in payları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

HAVAALANI İMTİYAZ VE İNŞAATLARI		Pay Oranı (%)	Konsolidasyon Yöntemi
Tav Havalimanları Holding A.Ş.		22,15	Özsermaye Yöntemi
Tav Yatırım Holding A.Ş.		42,50	Özsermaye Yöntemi
GAYRİMENKUL YATIRIMLARI	Pay Oranı (%)	Yönetim Oranı (%)	Konsolidasyon Yöntemi
Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	29,87	54,75	Tam Konsolide
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaatı A.Ş.	29,87	54,75	Tam Konsolide
Russian Property Investment B.V.		50,00	Özsermaye Yöntemi
Russian Hotel Investment B.V.		50,00	Özsermaye Yöntemi
Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	86,44	100,00	Tam Konsolide
Akfen Gayrimenkul Geliştirme ve Ticaret A.Ş.	86,74	100,00	Tam Konsolide

akfen
holding a.ş.
köza sokak no:22 gaziosmanpaşa
06700 ankara tel: (312) 408 10 1
ticaret sicil no: 145672
sermaye v.d.: 0230078855

19 SUBAT 2010

ALTYAPI YATIRIMLARI	Pay Oranı (%)	Yönetim Oranı (%)	Konsolidasyon Yöntemi
Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş.		50,00	Özsermaye Yöntemi
PSA Akfen Liman İşletmeciliği ve Yönetim Danışmanlığı A.Ş.		50,00	Özsermaye Yöntemi
Task Su Kanalizasyon Yapım, Yatırım ve İşletme A.Ş.		50,00	Özsermaye Yöntemi
Akfen Altyapı Danışmanlık A.Ş.	99,87	100,00	Tam Konsolide
İNŞAAT	Pay Oranı (%)	Yönetim Oranı (%)	Konsolidasyon Yöntemi
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	99,85	100,00	Tam Konsolide
Akfen GYT-Renkyl Ortak Girişimi		67,50	Özsermaye Yöntemi
ENERJİ YATIRIMLARI	Pay Oranı (%)	Yönetim Oranı (%)	Konsolidasyon Yöntemi
Akfen Enerji Yatırımları Holding A.Ş.	50,25	100,00	Tam Konsolide
Akfenhes Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş. (HES 1)	100,00	100,00	Tam Konsolide
Akfen Hidroelektrik Santrali Yatırımları A.Ş. (HES 2)	100,00	100,00	Tam Konsolide
Akfen Enerji Kaynakları Yatırım ve Ticaret A.Ş. (HES 3)*	100,00	100,00	Tam Konsolide
DİĞER	Pay Oranı (%)	Yönetim Oranı (%)	Konsolidasyon Yöntemi
Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100,00	100,00	Tam Konsolide
IBS Sigorta Brokerlik Hizmetleri A.Ş.	37,00	58,00	Tam Konsolide
Akfen Turizm Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	99,86	100,00	Tam Konsolide
Artı Döviz A.Ş.		42,50	Özsermaye Yöntemi
Hyper Foreign Trade Holland N.V.		41,35	Özsermaye Yöntemi

*HES 3: 30.09.2009 tarihli bağımsız denetim raporlarında henüz kurulmadığından yer almamaktadır.

Akfen Holding finansal tabloları bağlı ortaklıkların konsolidasyonu ile hazırlanmıştır. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar ile iştirakler ise konsolide finansal tablolarda özsermaye yönetimi ile muhasebeleştirilmektedir.

1.2. Tahvillere İlişkin Yatırım Kararını Etkileyen Unsurlar

Akfen Holding tarafından ihraç edilecek tahviller Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: II No: 22 sayılı "Borçlanma Araçlarının Kurul Kaydına Alınması ve Satışına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümlerine dayanılarak ihraç edilecektir.

Halka arz edilecek Akfen Holding tahvillerine ilişkin talep toplama yöntemi, dağıtım ilkeleri, tahvillere ilişkin bedellerin yatırılmasına ilişkin esaslar "Sermaye Piyasası Araçlarının Halka Arzında Satış Yöntemlerine İlişkin Esaslar Tebliği" (Seri: VIII, No: 22) hükümlerine dayanılarak gerçekleştirilecektir.

Bu doğrultuda Akfen Holding tarafından ihraç edilecek 2 yıl vadeli 6 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli tahvillere yurtiçi bireysel ve kurumsal yatırımcılar talepte bulunabilecektir. Halka arza katılarak Holding tahvillerini almaya hak kazanan yatırımcılara tahvil vadesi içerisinde toplam 4 defa kupon ödemesinde, vade sonunda ise anapara geri ödemesinde bulunulacaktır.

Yatırımcılar yatırım kararını oluştururken aşağıda sıralananlarla sınırlı olamamakta ve başlıca aşağıdaki risklerle karşılaşacaklardır.

akfen
holding.a.ş.
koza sokak no:22 gaziosmanpaşa
06700 ankara tel: (312) 406 10 00
ticaret sicil no: 145672
öğmenler v.d.: 0230078855

7

[Handwritten signature]



NO: 2010/1
M
SUBAT 2010

[Handwritten signature]

İhraççı Riski: Tahvile ilişkin ödeme yükümlülükleri Akfen Holding tarafından yerine getirilecek olup tahvile ilişkin yükümlülüklerin ödenmesi konusunda herhangi bir gerçek ya da tüzel kişi ya da herhangi bir kamu otoritesi tarafından garanti verilmemiştir.

Piyasa Riski: İkincil piyasada işlem gören tahvillerin, piyasa faiz oranlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak fiyatlarının artması ya da azalmasıdır. Ancak, tahvillerini vade sonuna kadar elinde tutarak düzenli kupon ödemelerini ve vade sonunda anapara tutarını alacak olan yatırımcılar için "piyasa riski" bulunmamaktadır.

Likidite: Tahviller İstanbul Menkul Kıymetler Borsasına (İMKB) kote olacaktır. Ancak, tahvillerin 2. el piyasada likiditesini sağlama konusunda Akfen Holding'in bağlı ortaklıklarının, iştiraklerinin ve müşterek yönetime tabi ortaklıklarının herhangi bir tahahhüdü yoktur. Akfen Holding tahvillerinden satın alacak yatırımcıların tahvili vadesine kadar elde tutabilme ihtimalini de göz önünde bulundurarak yatırım kararlarını oluşturmaları yerinde olacaktır.

Faiz Türü Riski: Akfen Holding tarafından ihraç edilecek tahvilin kupon faiz oranı değişkendir. Bu yüzden tahvilin yıllık bileşik faiz oranı daha sonraki Gösterge Faiz oranlarının değişmeyeceği varsayılarak hesaplanmış bir gösterge olarak görülmelidir. Tahvilin değerlendirilmesinde yıllık bileşik faizin yerine Gösterge Faiz oranları üzerine verilecek olan yıllık Ek Getiri Oranının dikkate alınması daha faydalı olacaktır.

Derecelendirme: Akfen Holding ihraç ve halka arz edilecek söz konusu tahvillere ilişkin herhangi bir kredi derecelendirme (rating) çalışması yaptırmamıştır. Dolayısıyla, tahvili satın alacak yatırımcıların izahnamede yer alan bilgileri dikkatli bir şekilde okuyarak risk getiri analizini yapmaları ve yatırım kararlarını oluşturmaları gerekmektedir.

İcra ve İflas Kanunu hükümleri: Tahviller İcra ve İflas Kanunu hükümleri bakımından adi borç senedi hükümlerine tabidirler. Tahvil alacakları, İcra ve İflas Kanunu uyarınca imtiyazlı olmayan diğer tüm alacaklarla aynı kategoride yer almaktadır.

Akfen Holding'in tahvil halka arzına katılarak tahvil satın alacak yatırımcılar Holding'in kar zarar riskine katlanmayacak sadece Holding'e faiz karşılığında borç vermiş olacaklardır. Tahvil sahibinin faiz ve anapara alacağı dışında Holding üzerinde başka bir hakkı yoktur ve Holding yönetimine katılamaz.

1.3. Holding'in yönetim ve denetim kurulu üyeleri, üst düzey yöneticileri ile bağımsız denetim kuruluşu hakkında temel bilgiler

Akfen Holding, Hamdi Akın'a ait olup kendisi tarafından yönetilmektedir. Holding'in 30.09.2009 itibariyle 104.513.890.-TL olan sermayesinin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdadır.

akfen
holding.a.ş.
koza sokak no:22 gaziosmanpaşa
06700 ankara tel: (312) 408 10 00
ticaret sicil no: 145672
eşgmenler v.d.: 0250078655



19 ŞUBAT 2010

