

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.

1 Ocak – 30 Eylül 2019
Faaliyet Raporu



İçindekiler

Hakkımızda.....	4
Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler	4
Vizyon ve Misyon.....	5
Yönetim Kurulu	6
Üst Yönetim	10
Organizasyon Şeması.....	12
Akfen GYO’nun İştirakleri	13
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	17
Portföy Lokasyon Haritası.....	18
Portföyümüz.....	19
Oteller	20
Novotel ve Ibis İstanbul.....	20
Ibis Otel İstanbul Esenyurt.....	20
Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)	20
Ibis Otel Tuzla	21
Ibis Otel Bursa	21
Ibis Otel Alsancak.....	21
Ibis Otel Eskişehir	22
Ibis Otel Ankara Airport	22
Ibis Otel Adana	22
Novotel Trabzon	23
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep.....	23
Novotel ve Ibis Otel Kayseri.....	23
Merit Park Otel Girne (KKTC)	24
Ibis Otel Samara ve Samara Ofis.....	24
Ibis Otel Kaliningrad	24
Ibis Otel Yaroslavl	25
Ibis Otel Moskova	25
Projeler	25
Bulvar Loft.....	25
Akfen GYO’ya Genel Bakış.....	26
Finansal Yapı ve Operasyonel Göstergeler (Konsolide)	26
2019 Yılı İlk Dokuz Aylık Dönem - Önemli Gelişmeleri.....	27
2019 Yılı İlk Dokuz Aylık Dönem Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi.....	30

Portföy Sınırlamaları	34
Kurumsal Yönetim.....	35
İnsan Kaynakları.....	35
Risk Yönetimi.....	36
Kâr Dağıtım Politikası.....	37
Devlet Teşvik ve Yardımları.....	38
Ekler.....	38



Hakkımızda

Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 25 Haziran 1997 tarihinde faaliyete geçen Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.'nin 2006 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması ile kurulmuştur. Akfen GYO, orta sınıf otel projeleri geliştirme ve inşa ettirme alanında edindiği deneyimi ekonomik şehir otelciliğinde seçkin projelere yansıtarak sektörde öncü rolü üstlenmektedir. Şirket, faaliyetlerinde ağırlıklı olarak gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapma, gayrimenkul portföyü oluşturma ve geliştirme konularına odaklanmaktadır.

Uluslararası zincir otel işletmeciliği alanında Avrupa'nın lider kuruluşu Accor ile bir stratejik ortaklık yürüten Akfen GYO, bu işbirliği sonucunda Ibis ve Novotel markaları altında Türkiye ve Rusya'da şehir oteli projelerine imza atmaktadır. İnşa süreci tamamlanan otelleri stratejik ortağı Accor'a uzun dönemli sözleşmelerle kiraya veren Şirket, bu iş modeli ile düzenli ve öngörülebilir kira geliri sağlamaktadır.

Şehir otelciliğinde dünya standartlarını hedefleyen Akfen GYO, kuruluşundan bu yana geçen 10 yıllık sürede 3, 4 ve 5 yıldızlı otellerden oluşan toplam 20 otellik bir portföye ulaşmıştır. Şirketin portföyü, Zeytinburnu'nda Ibis ve Novotel, Karaköy'de Novotel, Esenyurt'ta Ibis, Ankara'da Ibis, Eskişehir'de Ibis, Tuzla'da Ibis, Trabzon'da Novotel, Kayseri'de Ibis ve Novotel, Gaziantep'te Ibis ve Novotel, Bursa'da Ibis, Adana'da Ibis, İzmir'de Ibis, Rusya Yaroslavl'da Ibis, Samara'da Ibis, Kaliningrad'da Ibis, Moskova'da Ibis ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ise Merit Park otellerinden oluşmaktadır.

İller Bankası A.Ş. (İller Bankası) ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'ne ilişkin sözleşmesi Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan adi ortaklığa (Akfen GYO %99 - Akfen İnşaat %1) devredilmiştir. Bu kapsamda Akfen İnşaat Turizm ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı ("Adi Ortaklık")'nın kuruluş işlemleri 9 Kasım 2017 tarihinde tamamlanmıştır. İller Bankası'na ait Bulvar Loft projesinde stokta kalan bağımsız bölümlerin İller Bankası tarafından toptan satışı 10 Ocak 2019 tarihinde gerçekleşmiştir. Ayrıca Bulvar Loft Projesi ile ilgili olarak geçici kabul başvurusu İller Bankası tarafından 29 Ocak 2019 tarihinde onaylanmıştır. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla satış vaadi sözleşmesi gereği bedelleri ödenmiş ancak faturası henüz düzenlenmemiş 10 konut ve stokta 4 adet konut kalmıştır.

Çağdaş şehir otelciliği anlayışının özgün örneklerini hayata geçiren Akfen GYO, yatırım kararlarında Türk iş dünyasındaki dinamiklerin yanı sıra yurt içi turizm sektöründeki talepleri de göz önünde bulundurmaktadır. Akfen GYO 11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılmıştır ve bu tarih itibarıyla "AKFGY" hisse kodu ile BIST'te işlem görmektedir.

Vizyon ve Misyon

Misyon

Türkiye ve çevre coğrafyanın uluslararası standartlarında inşa edilmiş ve işletilen otel projelerine sahip, lider otel yatırımcısı olmak.

Vizyon

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

Strateji

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

- Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından "Accor" 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

Yönetim Kurulu

Hamdi Akın - Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza



1954 yılında İstanbul'da doğan Hamdi Akın, Gazi Üniversitesi Makina Mühendisliği bölümünden mezun oldu. 1976 yılında inşaat, turizm, ticaret ve hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren Akfen Holding'i kurdu. Akfen Holding'in Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinin yanı sıra Akfen Holding ile hissedarı ve kurucusu olduğu TAV Havalimanları Holding'in de 2005 -2017 yılları arasında Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı üstlendi. Halen Mersin Liman İşletmeleri (MIP) Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmektedir. Özel girişimciliğinin yanı sıra özelleştirme kapsamındaki altyapı, enerji ve yatırım projeleri de gerçekleştiren Akın, iş dünyasındaki dinamizmini ve gayretini birçok dernek, vakıf ve meslek odası gibi gönüllü kuruluşlarda kurucu ve yönetici olarak görev alarak sivil toplum örgütlerine de taşımıştır. Akın, 2000-2002 yılları arasında Fenerbahçe Spor Kulübü Asbaşkanlığı, 1992-2004 yılları arasında Metal Sanayiciler Sendikası (MESS) Ankara Bölgesi Temsilciler Kurulu Başkanlığı, 1998-2000 yılları arasında Türkiye Genç İş Adamları Derneği (TÜGİAD) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 1995-2001 yılları arasında Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu (TİSK) Yönetim Kurulu Üyeliği, 2011 ve 2018 yılları arasında Deniz Temiz Derneği/TURMEPA'nın Yönetim Kurulu Üyeliği ve 2008-2009 yılları arasında Türkiye Sanayici İş Adamları Derneği (TÜSİAD) Yönetim Kurulu Üyeliği ve Bilgi Toplumu & Yeni Teknolojiler Komisyonu Başkanlığı görevlerini yürütmüştür. London School of Economics'de Çağdaş Türkiye Araştırmaları Kürsüsü'nün kurucularından olan Akın, 1999 yılından bu yana Türkiye'ye iyi yetişmiş insan kaynağı sağlamak amacıyla kurduğu Türkiye İnsan Kaynakları Vakfı'nın (TİKAV) Kurucu Üyesi ve Vakfın Onursal Başkanı ve Kayseri Abdullah Gül Üniversitesi Destekleme Vakfı Mütevelli Heyeti Başkan Vekili unvanlarının da sahibidir.

İ. Süha Güçsav - Yönetim Kurulu Başkan Vekili



İbrahim Süha Güçsav, 1992 yılında İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuş, yüksek lisans öğrenimini Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır. Profesyonel iş hayatına 1992 yılında Alexander&Alexander Sigorta Brokerliği A.Ş.'de adım atmıştır. Akfen Holding ailesine 1994 yılında katılan Güçsav, burada yürüttüğü Finansman Grup Başkanlığı ve İcra Kurulu Başkanlığı görevleri boyunca araç muayene istasyonları, 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 roller üstlenmiştir. İbrahim Süha Güçsav, 2003-2010 yılları arasında sürdürdüğü Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevinin ardından, Mart 2010 - Mayıs 2012 tarihleri arasında Akfen Holding Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur. 2010 yılı Mart ayından bu yana Akfen Holding CEO'su olan Güçsav, bu görevinin yanı sıra Akfen GYO, IBS Sigorta ve Reasürans Brokerliği A.Ş. ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı da yapmaktadır.

Aynı zamanda Türkiye-Singapur İş Konseyi Başkanı olan Güçsav, Ekim 2014 tarihinde Singapur Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bünyesinde faaliyet gösteren Uluslararası Ticaret ve Yatırım Ajansı'nın Türkiye Onursal İş Temsilcisi olarak atanmıştır.

Pelin Akın Özalp – Yönetim Kurulu Üyesi



2010 yılında İngiltere’de Surrey Üniversitesi İspanyolca İşletme Bölümü’nden mezun olan Pelin Akın Özalp, iş hayatına ilk olarak 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 katıldı.

Şu anda, Akfen Altyapı Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Akfen Holding, IBS Sigorta ve Reasürans Brokerliği, Akfen GYO, İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO) ve Travelex Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Hâlihazırda DEİK İspanyol İş Konseyi’nde, DEİK İngiliz İş Konseyi’nde, DEİK İrlanda İş Konseyi’nde ve DEİK ABD İş Konseyi’nde farklı çalışma gruplarında yer alan Pelin Akın Özalp, aynı zamanda 1999 yılında Akfen Holding tarafından kurulan TİKAV’da (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı) Mütevelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunmaktadır. Duke of Edinburgh International Award Türkiye Programı’nın Genel Başkan Yardımcısı olarak görev yapmakta olan Akın, London School of Economics’de (LSE) kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü’nde 2010 yılından bu yana Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.

Türkiye ve İngiltere arasındaki siyasi, ekonomik ve kültürel alandaki ilişkilerin güçlendirilmesi amacıyla 2011 yılında kurulan Tatlıdil Forumu’nun 2017 yılına kadar organizatörlüğünü üstlenen Pelin Akın Özalp’in PODEM, TAİDER, TOBB Genç Girişimciler Danışma Kurulu üyelikleri bulunmaktadır. Pelin Akın Özalp aynı zamanda TİKAD, YKKD ve TURMEPA Yönetim Kurulu Üyesidir. Ayrıca, 2016 ve 2018 yılları arasında TURKONFED Yönetim Kurulu Üyeliği görevi yapmış olup, 2015 yılında TUSİAD Yönetim Kurulu Yedek Üyeliği görevini de 2 sene TUSİAD’ın en genç üyesi olarak tamamlamıştır.

Selim Akın – Yönetim Kurulu Üyesi



2006 yılında İngiltere’de Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü’nden mezun olan Selim Akın, üniversite yıllarında Türk Derneği Başkanlığı yapmış olup Türkiye’ye döndüğünde Türkiye Genç İşadamları Derneği üyesi olmuştur; bugün de ticaret komisyonu başkanlığı görevini yürütmektedir. Aynı zamanda TAV Havalimanları Holding Riskin Erken Saptanma Komitesi üyeliği yapmış ve halen TUSİAD 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 Altyapı Holding ve Akfen İnşaat ve Turizm A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi ile birlikte Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Sıla Cılız İnanç – Yönetim Kurulu Üyesi



Sıla Cılız İnanç, 1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuş, 1996 yılında avukatlık stajını tamamlamasının ardından 1997 yılında Akfen Holding'e katılmıştır. Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları (PPP), şirket birleşmeleri ve devir almaları ile inşaat, enerji ve rekabet hukuku alanlarının yanı sıra şirket ve holding yapılanmaları konusunda çalışmalarda bulunmuştur. Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında aktif görev almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret, hak/imtiyaz devirleri ve özelleştirme uygulamalarının ihale ve devirler dâhil tüm süreçlerinde bulunmuş, projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile Akfen Holding A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş.'nin halka arz ve SPK mevzuatına uyum süreçlerinde yer almıştır. Akfen Holding A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Üyesi olan Sıla Cılız İnanç, Holding'in çeşitli bağlı ortaklıklarında yönetim kurulu üyeliklerini sürdürmektedir.

İrfan Erciyas – Yönetim Kurulu Üyesi



İrfan Erciyas, 1977 yılında Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine Türkiye Vakıflar Bankası'nda Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü ile başlamış, buradaki görevini 1996-2002 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı, 2002-2003 arasında ise Genel Müdür olarak sürdürmüştür. 2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılmıştır. Holding'te başta araç muayene istasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmesi olmak üzere, Akfen GYO ve Akfen

Enerji'nin kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli finansman konularında önemli görevlerde bulunmuştur. Mart 2010 tarihinden bu yana Akfen Holding'de Murahhas Üye olarak görevini sürdüren İrfan Erciyas, Akfen GYO da dahil olmak üzere Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği ile Akfen Altyapı Holding A.Ş. 'de Yönetim kurulu Üyeliği, Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.' de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı yapmaktadır.

Ahmet Ertürk – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1953 yılında Malatya'da doğan Ahmet Ertürk, 1975 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun oldu. 1976-1985 yılları arasında Maliye Müfettişi olarak görev yapan Ertürk, 1984-1985 yıllarında Londra'da "İngiliz özelleştirme tecrübesi" konusunda Maliye Bakanlığı adına bir çalışma yaptı. 1986-1988 yıllarında TÜSİAD Genel Sekreter Yardımcısı olarak görev Müdür Yardımcılığı yapan Ertürk, 1989-1991 yıllarında Türkiye Denizcilik İşletmeleri'nde Genel ve Genel Müdür Danışmanlığı görevlerini üstlendi. 1992-2002 yıllarında finans sektöründe Albaraka Türk Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışan Ahmet Ertürk, 2003 yılında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurul Üyeliği görevinde bulunduktan sonra, 2004-2009 yıllarında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (TMSF) başkanlığı görevini üstlendi. 2010-2014 yıllarında ekonomi alanında Cumhurbaşkanı Baş Danışmanı olarak görev yapan Ertürk, evli ve iki çocuk babası olup, iyi derece İngilizce biliyor. Akfen GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Halil Eroğlu – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1952'de Karşıyaka'da doğan Eroğlu'nun babasının memur olması nedeniyle, Halil Eroğlu ilkokulu yedi değişik okulda okumuştur. İzmir Maarif Kolejinde (Bornova Anadolu Lisesi-BAL) yedi yıl yatılı okuduktan sonra Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesini 1974 yılında bitirmiştir. Bankacılığa başladığı Türkiye İş Bankası'nda on yıl müfettişlik yaptıktan sonra Genel Müdürlük ve şubelerde çeşitli görevlerde bulunmuş, üç yıl boyunca şu anda kapanmış olan Dışbank'ta, üç yıl İş Leasing'de Genel Müdürlük yapmıştır. 2001 yılında Sınai Yatırım Bankası Genel Müdürü olmuştur. Bankanın 2002 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası (TSKB) ile birleşmesi sonrasında, burada on yıl boyunca genel müdürlük yaparak 2011'de emekli olmuştur. Çalışırken ve emeklilikten sonra çeşitli kuruluşlarda yönetim kurulu başkanı ve üyesi olarak görev yapmıştır. Mistral GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'nin yanı sıra Akfen GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Adnan Aydoğan – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1980 yılında Diyarbakır Maarif Koleji'nden, 1983 yılında Elazığ Lisesi'nden, 1987 yılında da Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi'nden mezun olmuştur. Yüksek Lisans eğitimini ise, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yönetim Bilimleri'nde tamamlamıştır. Türkiye Demir-Çelik İşletmeleri'nde Sosyal Tesisler Müdürü, Sakarya Üniversitesi'nde Araştırma Görevlisi, Savunma Sanayi Müsteşarlığı'nda ardından Proje İzleme ve Finansman Şube Müdürü ve Fon Yönetimi Daire Başkanı olarak görev yapmıştır. Son olarak, TAİ bünyesinde Mali İşler ve İştirakler Başkanı olarak çalışan Aydoğan, 2013 yılında TAİ'den ayrılmıştır. TUSAŞ A.Ş. İç Denetim Değerlendirme Kurulu (İDDK) Başkanı görevinin yanı sıra, Akfen GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Üst Yönetim**Sertac Fuad Karaağaoğlu – Genel Müdür**

Sertac Karaağaoğlu ODTÜ Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi'nden lisans, Maltepe Üniversitesi'nden MBA derecesine sahiptir. 1996-2012 yılları arasında çeşitli bankalarda (Toprakbank, Kentbank, Dışbank, Fortis) kurumsal ve kobi bankacılığında şube ve bölge müdürü, Fortis ve TEB BNP Paribas'da ticari ve kobi kredilerinden sorumlu direktör olarak görev almıştır. 2012-2016 yılları arasında Borsa İstanbul'da Kotasyon ve Özel Pazar Grup Müdürü olarak kurumsal finansman alanındaki çalışmalarına devam eden Karaağaoğlu, 2016 yılından bu yana Akfen GYO Genel Müdürü'dür ve Maltepe Üniversitesi'nde kurumsallaşma ve kurumsal finansman üzerine dersler vermektedir. Karaağaoğlu aynı zamanda GYODER Yönetim Kurulu Üyesidir.

Cüneyt Baltaoğlu – Rusya Koordinatörü

İstanbul Alman Lisesi'nin ardından İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olan Cüneyt Baltaoğlu, profesyonel iş hayatına 1994 yılında Gama İnşaat tarafından yapımı üstlenilen Rusya-Tyumen Otel projesinde görev alarak başlamıştır. 1995-1998 yılları arasında Koray-Enka ortaklığı olan Moskova ve Koray İnşaat İstanbul emlak geliştirme/yatırım projelerinde çalışan Baltaoğlu, 1999-2001 yılları arasında Hollanda Erasmus Üniversitesi-Rotterdam School of Management'ta MBA eğitimini tamamlamıştır. Ardından, Moskova'da Bertelsmann AG bünyesinde Lycos-Europe Kurucu Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. 2007 yılında Akfen GYO bünyesine katılan Baltaoğlu, hâlihazırda Rusya Yatırım Projeleri Koordinatörlüğü görevini yürütmektedir.

Memduh Okyay Turan – Operasyonlardan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

Memduh Okyay Turan, 1993 yılında Bilkent Üniversitesi, Turizm Otelcilik Bölümü'nden mezun olmuştur. 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, sonraki yıllarda yine aynı gruba bağlı City Residence ve Kuşadası Mersin Beach Resort'ta Genel Koordinatörlük görevini yürütmüştür. 2005 yılında Akfen Ailesi'ne katılan Turan, 2008'den bu yana Akfen GYO'da Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Yusuf Anıl - Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1994 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümünden mezun olan Yusuf Anıl kariyerine 1988 yılında başlamış, 1995 yılında askerlik görevini tamamladıktan sonra 1996-2000 yılları arasında Tam Şirketler Grubunda Muhasebe ve Mali İşler Müdürlüğü görevini yapmış, 2000 ve 2004 yılları arasında Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Bürosu faaliyetini devam ettirmiştir. 2004-2007 yılları arasında Borusan Holding'e bağlı Borusan Telekom A.Ş. ve diğer Teknoloji şirketlerinin Muhasebe Müdürlüğü görevini yürütmüş, 2008 yılı Şubat ayından itibaren de Akfen GYO'da Muhasebe Müdürü

olarak çalışan Anıl, 2018 yılı itibarıyla Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır. 2001 yılında SMMM belgesi ve 2014 yılında Kamu Gözetim Kurumu Bağımsız Denetçi belgesini almıştır.

Yönetim Kurulu	Görevi
Hamdi Akın	Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza
İbrahim Süha Güçsav	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Pelin Akın	Yönetim Kurulu Üyesi
Sıla Cılız İnanc	Yönetim Kurulu Üyesi
Selim Akın	Yönetim Kurulu Üyesi
İrfan Erciyas	Yönetim Kurulu Üyesi
Adnan Aydoğan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Halil Eroğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Ertürk	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Üst Düzey Yönetim	Görevi
Sertac F. Karaağaoğlu	Genel Müdür
Memduh Okyay Turan	Genel Müdür Yardımcısı - Operasyon
Yusuf Anıl	Genel Müdür Yardımcısı - Mali ve İdari İşler

Denetim Komitesi	Görevi
Ahmet Ertürk	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Adnan Aydoğan	Üye / Bağımsız Üye
Halil Eroğlu	Üye / Bağımsız Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi	Görevi
Halil Eroğlu	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Ahmet Ertürk	Üye / Bağımsız Üye
Adnan Aydoğan	Üye / Bağımsız Üye
Ayşegül Yılmaz	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi Görevi

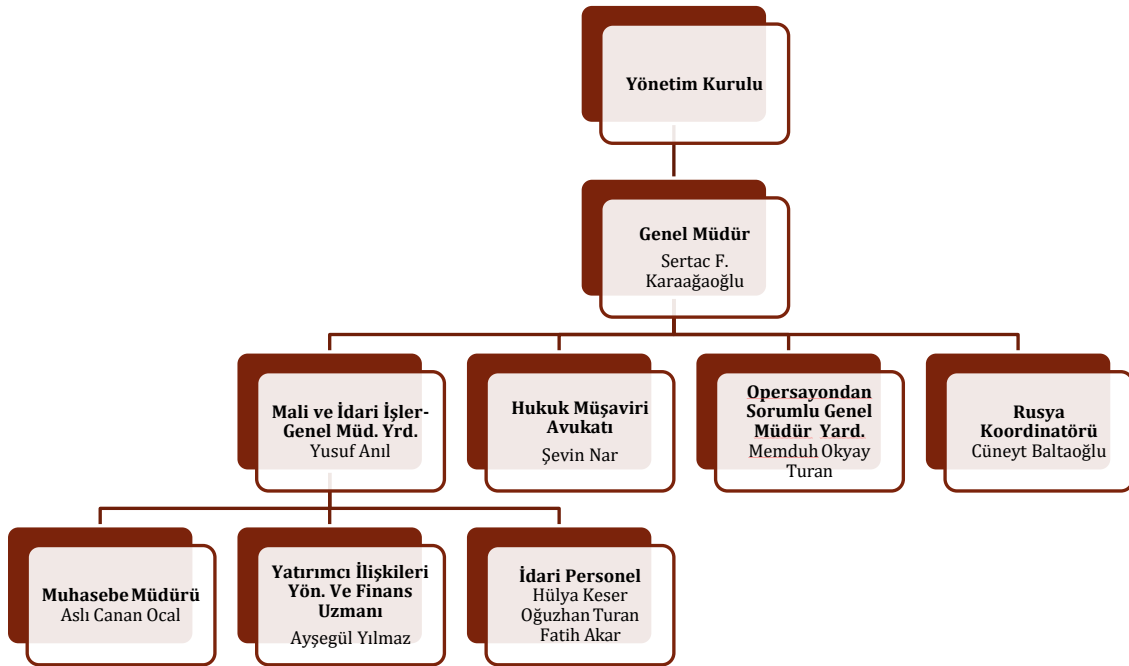
Halil Eroğlu	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Pelin Akın	Üye
Selim Akın	Üye

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

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	30 Eylül 2018	30 Eylül 2019
Kısa Vadeli Faydalar	1.981.842	2.693.920

Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren döneme ait Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları için üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydaların toplamı 2.693.920 TL (30 Eylül 2019: 1.981.842TL) olup yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve Şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

Organizasyon Şeması



-Rusya ve Türkiye'deki bağlı ortaklıklarda bulunan personel sayısı 21'dir.

Akfen GYO'nun İştirakleri

Grup Şirketleri

Ticaret Unvanı	Akfen Gayrimenkul Tic. ve İnşaat A.Ş. (Akfen GT)
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul portföyü oluşturmak
Çıkarılmış Sermayesi (*)	161.000.000,00
Şirketin Sermayedeki Payı	161.000.000,00
Para Birimi	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	100
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık

Ticaret Unvanı	Russian Hotel Investment B.V.
Faaliyet Konusu	Rusya'da otel projeleri geliştirmek
Çıkarılmış Sermayesi	33.455.050,00
Şirketin Sermayedeki Payı	32.690.666,00
Para Birimi	Avro
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	97,72
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık

Ticaret Unvanı	Russian Property Investment B.V.
Faaliyet Konusu	Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek
Çıkarılmış Sermayesi	7.258.867,00
Şirketin Sermayedeki Payı	6.906.859,00
Para Birimi	Avro
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	95,15
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık

Ticaret Unvanı	Hotel Development Investment B.V.
Faaliyet Konusu	Rusya'da otel projeleri geliştirmek
Çıkarılmış Sermayesi	8.510.640,00
Şirketin Sermayedeki Payı	8.510.640,00
Para Birimi	Avro
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	100
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık

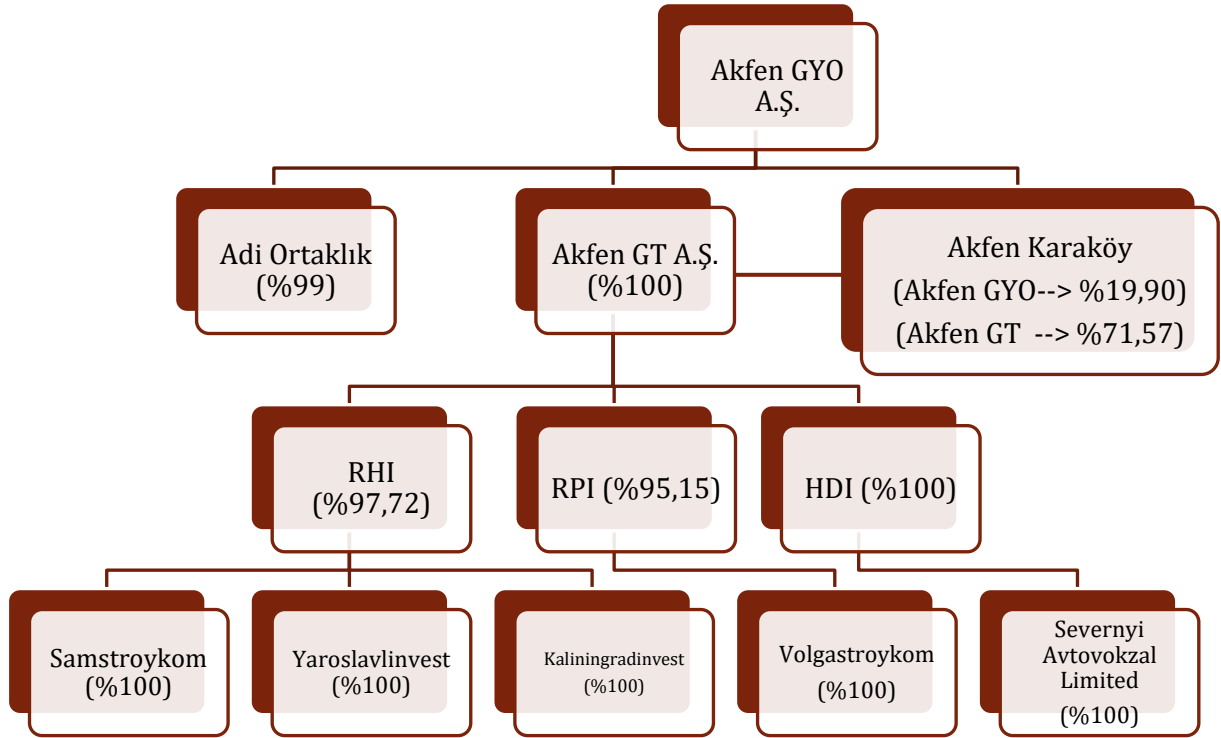
Ticaret Unvanı	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.*
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul yatırımı yapmak
Çıkarılmış Sermayesi	121.000.000,00
Şirketin Sermayedeki Payı	110.678.700,00
Para Birimi	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	91,47
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık

*Akfen Karaköy'ün toplam sermayesinin %19,90'ı Akfen GYO'ya, %71,57'si Akfen GT'ye aittir.

Ticaret Unvanı

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı

Faaliyet Konusu	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İşi
Çıkarılmış Sermayesi	10.000,00
Şirketin Sermayedeki Payı	9.900,00
Para Birimi	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	99
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık



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

Akfen GYO'nun %100 oranında bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin ana faaliyet konusu gayrimenkul yatırımı geliştirmek, işletmek ve işletmektir. Akfen GT, 2007 yılından bu yana Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) Girne'de faaliyet gösteren 5 yıldızlı Merit Park Otel'den düzenli kira geliri elde etmektedir.

Bunun yanı sıra Şirket, Rusya'da yer alan ve portföylerinde Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Ibis Otel Kaliningrad, Ibis Otel Moskova ve Samara Ofis'in yer aldığı Hollanda'da kurulu şirketlerin hisselerine sahiptir.

Akfen GT, Hollanda'da kurulu Russian Hotel Investments B.V. (RHI) ve Russian Property Investment'ın %97,72 ve Russian Property Investment B.V. (RPI)'nin %95,15 hisselerine sahiptir.

Akfen GT, Akfen GYO'dan Hotel Development and Invesment B.V (HDI) hisselerinin tamamını 2017 yılında satın almıştır.

Akfen Karaköy'ün sermayesi 18 Mayıs 2018 tarihinde 121.000.000-TL'ye çıkarılmış olup Akfen GT'nin Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %71,57'ye yükselmiştir.

RHI

RHI, Rusya'da otel projeleri gerçekleştirmek amacıyla, bu ülkede kurulmuş olan firmaları kendi çatısı altında bir araya getirmektedir. Şirket bünyesindeki faal şirketler tabloda sunulmuştur.

RPI

Kuruluş amacı Rusya'da otel haricindeki projeleri gerçekleştirmek olan RPI, bu alanda proje bazlı çalışan firmaları tek çatı altında birleştirmektedir.

HDI

Akfen GT'nin %100 iştirake sahip olduğu HDI Rusya'da otel projesi geliştirmek amacıyla kurulmuştur. Faaliyet merkezi Hollanda olan Şirket, Moskova'da işleme açılan bir otel projesini hayata geçirmiştir.

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

İstanbul, Karaköy'de proje geliştirme amacıyla %69,99 ortaklıkla kurulan Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. 18 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleşen sermaye artışı sonrası Grup'un Akfen Karaköy'deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %69,99'dan %91,47'ye çıkmıştır, özel amaçlı bağlı ortaklıktır. Şirket'in faaliyet alanları arasında her türlü turizm tesisi, otel ve gayrimenkul yatırımlarının planlanması, inşaatının yapılması ve yaptırılması, kiralanması, işletilmesi ve işlettilmesi yer almaktadır. Şirket tarafından yatırımı yapılmış olan İstanbul, Karaköy'de bulunan otel binası şu anda Tamaris Turizm(Accor) tarafından Novotel İstanbul Bosphorus adı altında beş yıldızlı otel olarak işletilmektedir. Ayrıca bina bünyesinde yer alan 4 adet dükkândan ise ayrı kira gelirleri elde edilmektedir.

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı (Adi Ortaklık)

İller Bankası A.Ş. (İller Bankası) ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'ne ilişkin Sözleşme ("Bulvar Loft Sözleşmesi")'nin Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında 9 Kasım 2017 tarihinde kurulan adi ortaklığa (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1)10 Kasım 2017 tarihinde devredilmiştir. Adi Ortaklık bünyesinde yer alan, İller Bankası'na ait Bulvar Loft projesinde stokta kalan bağımsız bölümlerin İller Bankası tarafından toptan satışı, 10 Ocak 2019 tarihinde gerçekleşmiştir. Ayrıca Bulvar Loft Projesi ile ilgili olarak geçici kabul başvurusu İller Bankası tarafından 29 Ocak 2019 tarihinde onaylanmıştır.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

30 Eylül 2019 Ortaklık Yapısı

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Pay (%)
Akfen Holding A.Ş.	B	104.654.831	104.654.831	56,88
Hamdi Akın ⁽¹⁾	A	1000	1000	16,50
	B	30.349.089	30.349.089	
	C	999	999	
	D	1000	1000	
Diğer	B	48.993.080	48.993.080	26,63
	C	1	1	
Toplam		184.000.000	184.000.000	100,00

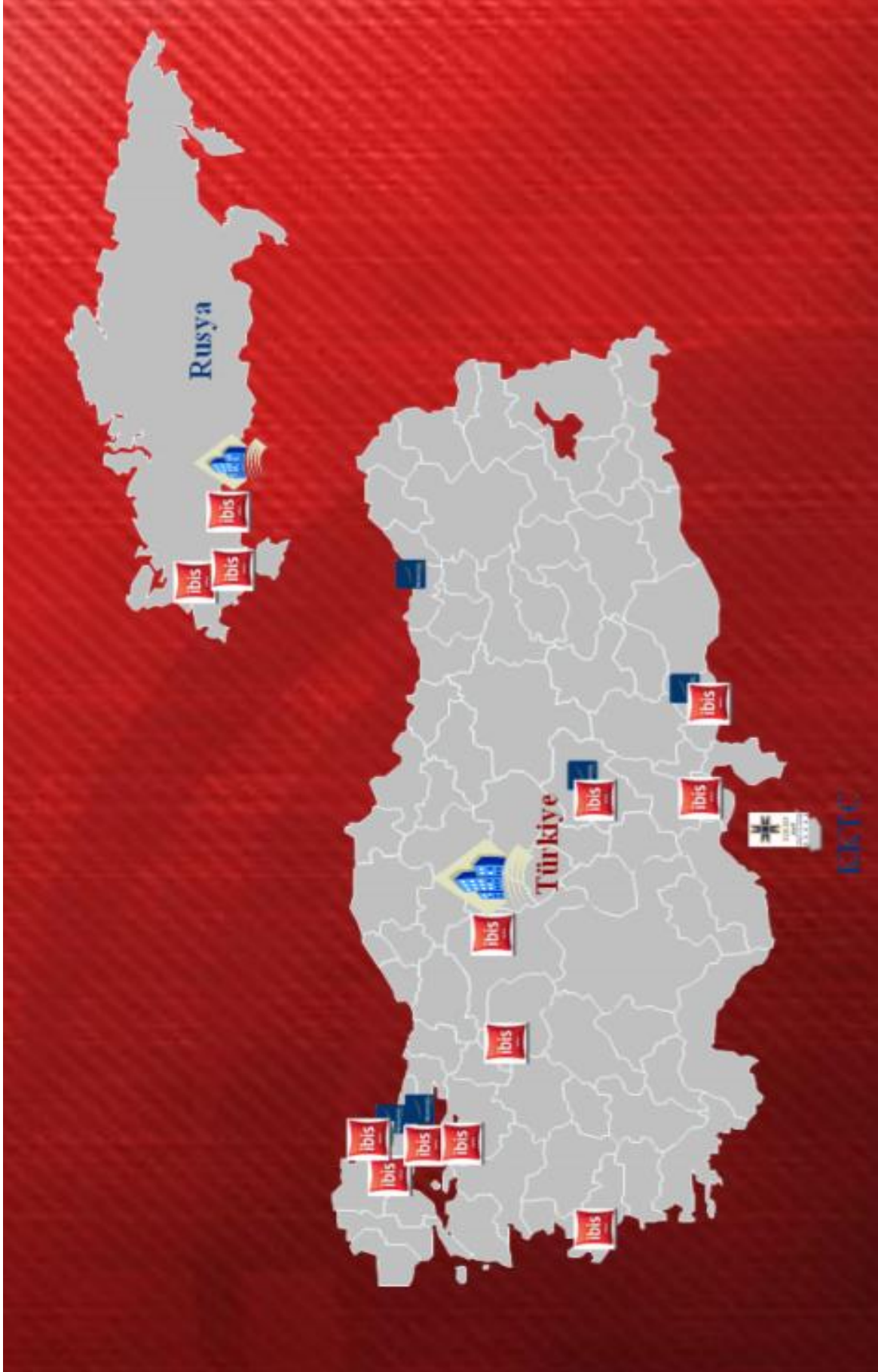
(1) Söz konusu payların içerisinde halka açık paylar da mevcuttur.

A, C ve D grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin iki adedi A Grubu, iki adedi C Grubu ve iki adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Grup	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	<0,001	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 BIST Kurumsal Ürünler Pazarında işlem görmektedir.
C	Nama	1	1.000,00	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
D	Nama	1	1.000,00	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
TOPLAM			184.000.000,00	100		

Portföy Lokasyon Haritası



Portföyümüz

	Oteller	Oda Sayısı	Kira süresi	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Otel Açılış Tarihi
TÜRKİYE ve KKTC	1 İbis Otel Zeytinburnu	228	49 yıl	2068	2005	Mart 2007
	2 Novotel Zeytinburnu	208	49 yıl	2068	2005	Mart 2007
	3 İbis Otel Eskişehir	108	22 yıl	2029	2005	Nisan 2007
	4 Novotel Trabzon	200	49 yıl	2058	2006	Ekim 2008
	5 İbis Otel Gaziantep	177	30 yıl	2038	2008	Ocak 2010
	6 Novotel Gaziantep	92	30 yıl	2038	2008	Ocak 2010
	7 İbis Otel Kayseri	160	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
	8 Novotel Kayseri	96	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
	9 İbis Otel Bursa	200	30 yıl	2040	2009	Kasım 2010
	10 İbis Otel Adana	165	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Eylül 2012
	11 İbis Otel Esenyurt	156	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Ocak 2013
	12 İbis Otel İzmir Alsancak	140	49 yıl	2059	2011	Haziran 2013
	13 İbis Otel Ankara Airport	147	Mülkiyet	Mülkiyet	2013	Eylül 2014
	14 Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)	200	49 yıl	2058	2012	Şubat 2016
	15 İbis Otel Tuzla	200	Mülkiyet	Mülkiyet	2013	Nisan 2017
	16 Merit Park Otel	286	49 yıl	2052	2004	Nisan 2007
	17 Bulvar Loft (*)					
	Ara Toplam	2.763				
RUSYA	Oteller	Oda Sayısı	Mülkiyet Durumu	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Otel Açılış Tarihi
	1 İbis Otel Yaroslavl	177	Mülkiyet	Mülkiyet	2010	Eylül 2011
	2 İbis Otel + Ofis Samara (**)	204	Mülkiyet	Mülkiyet	2009	Mart 2012
	3 İbis Otel Kaliningrad	167	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Ağustos 2013
	4 İbis Otel Moskova	317	49 yıl	2059	2013	Temmuz 2015
	Ara Toplam	865				
		3.628				

* Proje toplamında 822 konut ve 11.637m² ticari alan bulunmaktadır. 30.09.2019 tarihi itibarıyla satış vaadi sözleşmesi gereği bedelleri ödenmiş ancak faturası henüz düzenlenmemiş 10 konut ve stokta 4 konut kalmıştır.

**Samara Ofis'in kiralanabilir alanı 4.637 m²'dir.

30.09.2019 itibarıyla

Faal Otel Sayısı	Faal Otel Toplam Oda Sayısı	Konut
20	3.628	14

Oteller

Novotel ve Ibis İstanbul

Novotel İstanbul ve Ibis Otel İstanbul arazisi, Maliye Hazinesi'nden 04.12.2013 tarihli üst hakkı sözleşmesi ile 49 yıllık tahsis alınmış olup 22.12.2018 tarihinde sözleşme, 22.12.2067'ye kadar uzatılmıştır.

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

Arsa Alanı	11.720 m ²
İnşaat Alanı	26.372 m ²
Novotel Oda Sayısı	208
Ibis Otel Oda Sayısı	228
Açılış Tarihi	Mart 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel İstanbul Esenyurt

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

Arsa Alanı	1.755,37 m ²
İnşaat Alanı	7.331 m ²
Oda Sayısı	156
Açılış Tarihi	Ocak 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)

Novotel Karaköy arazisi Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıl tahsis almıştır. Karaköy Rıhtım Caddesi üzerinde eski Kozluca Han'ın arazisi üzerine inşa edilmektedir. Dünyanın ilk beş yıldızlı Novotel özelliği taşıyan otelin açılışı 2016 Şubat'ta yapılmıştır. Novotel Karaköy Bosphorus'un arazisi Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına tahsis edilmiş olup Kemankeş Caddesi üzerinde Galataport ile karşılıklı konumdadır.

Arsa Alanı	3.074,58 m ²
İnşaat Alanı	21.440 m ²
Oda Sayısı	200
Açılış Tarihi	Şubat 2016
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Tuzla

Ibis Otel Tuzla'nın arazisi Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. İstanbul'un Anadolu yakasında, Tuzla'da E5 üzerinde, Tersane, Metro, Organize Sanayi bölgeleri ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakın konumlanan Ibis Otel Tuzla'nın açılışı 2017 Nisan'da yapılmıştır.

Arsa Alanı	4.688 m ²
İnşaat Alanı	9.480 m ²
Oda Sayısı	200
Açılış Tarihi	Nisan 2017
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Bursa

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

Arsa Alanı	7.961,79 m ²
İnşaat Alanı	7.523 m ²
Oda Sayısı	200
Açılış Tarihi	Kasım 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Alsancak

Ibis Otel Alsancak'ın inşa edildiği arsa, 25.08.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. Ibis Otel İzmir Alsancak, konumu ve işgücü potansiyeliyle Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlayan şehirlerden biri olan İzmir'de, merkezi konumuyla rahat ve modern bir konaklama imkânı sunmaktadır. Konak ilçesi Alsancak Mahallesi'nde yer alan otel, Alsancak Garı ve Alsancak Limanı'na da yakın konumdadır.

Arsa Alanı	629 m ²
İnşaat Alanı	5.555 m ²
Oda Sayısı	140
Açılış Tarihi	Haziran 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Eskişehir

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

Arsa Alanı	6.806 m ²
İnşaat Alanı	5.868 m ²
Oda Sayısı	108
Açılış Tarihi	Nisan 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Ankara Airport

Ibis Otel Ankara Airport arazisi 21.07.2011 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. Esenboğa Havalimanı'na yalnızca 1 km mesafede bulunan Ibis Otel Ankara Airport, Ankara kent merkezine ise 28 km uzaklıktadır.

Arsa Alanı	7.134 m ²
İnşaat Alanı	9.506 m ²
Oda Sayısı	147
Açılış Tarihi	Eylül 2014
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Adana

Ibis Otel Adana arazisi 03.08.2010 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. Ibis Otel Adana, Anadolu'nun önemli sanayi, ticaret ve tarım merkezleri arasında yer alan Adana'da, şehir merkezinde bulunmaktadır.

Arsa Alanı	2.213 m ²
İnşaat Alanı	9.047 m ²
Oda Sayısı	165
Açılış Tarihi	Eylül 2014
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Novotel Trabzon

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

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

Arsa Alanı	13.450 m ²
İnşaat Alanı	15.232 m ²
Oda Sayısı	200
Açılış Tarihi	Ekim 2008
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

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

Otel'in konumlandığı alan, Valilik, Büyükşehir Belediyesi, Defterdarlık vb. kamu kurumları ile alışveriş mekânlarının ve tarihli bölgelerin yer aldığı şehir merkezine yürüme mesafesindedir.

Arsa Alanı	6.750 m ²
İnşaat Alanı	18.825 m ²
Novotel Oda Sayısı	92
Ibis Otel Oda Sayısı	177
Açılış Tarihi	Ocak 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

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

Şehir merkezinde yer alan oteller, havalimanına 10 dakika mesafededir.

Arsa Alanı	11.035,4 m ²
İnşaat Alanı	11.064 m ²
Novotel Oda Sayısı	96
Ibis Otel Oda Sayısı	160
Açılış Tarihi	Mart 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Merit Park Otel Girne (KKTC)

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

Arsa Alanı	37.000 m ²
İnşaat Alanı	33.387 m ²
Oda Sayısı	286
Açılış Tarihi	Nisan 2007
İşletmeci	Voyager Kıbrıs Ltd. Şti. (Net Holding)

Ibis Otel Samara ve Samara Ofis

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

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

Arsa Alanı	4.804 m ²
İnşaat Alanı	11.749 m ²
Kiralanabilir Ofis	4.637 m ²
Oda Sayısı	204
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci (Otel)	Russian Management Hotel Company (Accor)

Ibis Otel Kaliningrad

Otel, Baltık Denizi kıyısında, önemli bir transfer ve turizm merkezi konumunda olan Kaliningrad şehir merkezine 1,2 km, Progolya Nehri kenarındadır. Havalimanına ise 20 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Arsa Alanı	5.099 m ²
İnşaat Alanı	6.322 m ²
Oda Sayısı	167
Açılış Tarihi	Ağustos 2013
İşletmeci	Russian Management Hotel Company (Accor)

Ibis Otel Yaroslavl

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

Arsa Alanı	4.432 m ²
İnşaat Alanı	7.916 m ²
Oda Sayısı	177
Açılış Tarihi	Eylül 2011
İşletmeci	Russian Management Hotel Company (Accor)

Ibis Otel Moskova

Moskova'nın merkezinde konumlanan otel, Dynamo bölgesindeki spor tesislerinin yanı başında, dünyaca ünlü Tretyakov Galerisi'ne 15 dakikalık, Paveletsky Tren İstasyonu'na 10 dakikalık yürüme mesafesinde yer almaktadır. Sıcak bir dekorasyonla döşenmiş aydınlık odaları ve modern mimari tasarımı ile Ibis Otel Moskova, iş ve turizm odaklı seyahatlerde konforlu bir alternatif sunmaktadır. Otelin hemen yakınında yer alan metro istasyonu, şehir içi ulaşımında avantaj sağlamaktadır.

Arsa Alanı	2.010 m ²
İnşaat Alanı	13.250 m ²
Oda Sayısı	317
Açılış Tarihi	Temmuz 2015
İşletmeci	Russian Management Hotel Company (Accor)

Projeler

Bulvar Loft

Akfen İnşaat bünyesinde başlayan proje Ankara Gölbaşı'nda 6 bina, 822 daire ve 7 bin m²'lik ticari alandan oluşmaktadır. Proje, toplam öngörülen maliyetinin %35,20'si aşamasında iken %99'u Akfen GYO'ya ait olan Akfen İnş. Tur. Tic. A. Ş. - Akfen GYO A.Ş. Adi Ortaklığı'na devredilmiştir. Adi Ortaklık bünyesinde yer alan, İller Bankası'na ait Bulvar Loft projesinde stokta kalan bağımsız bölümlerin İller Bankası tarafından toptan satışı, 10 Ocak 2019 tarihinde gerçekleşmiştir. Ayrıca Bulvar Loft Projesi ile ilgili olarak geçici kabul başvurusu İller Bankası tarafından 29 Ocak 2019 tarihinde onaylanmıştır. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla satış vaadi sözleşmesi gereği bedelleri ödenmiş ancak faturası henüz düzenlenmemiş 10 konut ve stokta 4 adet konut kalmıştır.

İnşaat Alanı	169.703 m ²
Net Alan	94.453 m ²
Daire Sayısı	822
Ticari Alan	7.000m ²

Akfen GYO'ya Genel Bakış

Finansal Yapı ve Operasyonel Göstergeler (Konsolide)

TL	31 Aralık 2018	30 Eylül 2019
Toplam Varlıklar	2.436.937.014	2.449.519.236
Özkaynaklar	743.995.844	828.524.200
Ödenmiş Sermaye	184.000.000	184.000.000
TL	30 Eylül 2018	30 Eylül 2019
Hasılat	74.067.680	450.783.802
Satışların Maliyeti	(10.033.228)	(315.728.338)
Esas Faaliyet Kârı	54.162.338	127.296.896
Dönem Kârı / (Zararı)	(348.390.973)	51.416.791
Yatırımlar (*)	126.623.628	171.031.925

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Bulvar Loft projesi ile ilgili toplam 169.924.541 TL tutarında inşaat maliyeti gerçekleşmiştir (30 Eylül 2018 125.504.601). Kalan harcamalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran ve maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili yatırımları içermektedir.

Akfen GYO 30 Eylül 2019

Toplam Portföy Değer (Milyon TL)*
1.509

Akfen GYO 30 Eylül 2019

Net Aktif Değeri (Milyon TL)*
794

* Akfen GYO'nun bağlı ortaklıklarının 31.12. 2018 itibarıyla hazırlanan Şirket değerlendirmelerine göre bulunan gerçeğe uygun değeri baz alınarak hesaplanmıştır.

Hasılat (milyon TL)

30 Eylül 2018	30 Eylül 2019	Artış (%)
74,07	450,78	509
(*) 74,07	84,18	14

*Bulvar Loft projesi hariç.

FAVÖK (milyon TL)

30 Eylül 2018	30 Eylül 2019	Artış (%)
54,30	126,80	133
(*) 58,33	72,46	24

*Bulvar Loft projesi hariç.

2019 Bölgesel Hasılat Dağılımı (milyon TL)

Türkiye	KKTC	Rusya
411,09	23,12	16,58

2019 Bölgesel FAVÖK Dağılımı (%)

Türkiye	KKTC	Rusya
93,62	22,43	10,74

2019 Bölgesel Gayrimenkul Dağılımı (%)

Türkiye	KKTC	Rusya
54	19	27

2019 Yılı İlk Dokuz Aylık Dönem - Önemli Gelişmeleri

17 Ocak 2019 - Bulvar Loft Projesinin Satışı

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) bünyesindeki İller Bankası'na ait Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ile ilgili olarak;

- Projenin Geçici Kabul'ü için İller Bankası'na 07.12.2018 tarihinde başvurulmuş,

- Gayrimenkul sektöründeki durgunluk kaynaklı yaşanan sıkıntılar çerçevesinde stokta kalan bağımsız bölümlerin İller Bankası tarafından toptan satışı 10.01.2019 tarihinde onaylanmıştır.

İller Bankası tarafından onaylanan Satış işlemi sonucunda Akfen GYO'nun %99 oranında hissedar olduğu Adi Ortaklığın;

-Bulvar Loft Sözleşmesi kapsamında Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri'nden İller Bankası A.Ş.'ye ödeme yükümlülüğü sona ermiştir.

30 Ocak 2019 - Bulvar Loft Projesi Geçici Kabul Onayı

Bulvar Loft Projesi ile ilgili olarak 17.01.2019 tarihindeki açıklamamızda belirtmiş olduğumuz geçici kabul başvurusu İller Bankası tarafından 29.01.2019 tarihinde (07.12.2018 tarihi itibarıyla) onaylanmıştır.

30 Ocak 2019 - Değerleme Şirketi Hakkında

Yönetim Kurulumuz 30.01.2019 tarihli toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35.Maddesi gereğince, portföyümüzde bulunan oteller için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. ve ayrıca portföyümüze 2019 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine oybirliği ile karar vermiştir.

26 Mart 2019 - 2018 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Çağrısı Hakkında

Şirketimizin 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 16.04.2019 tarihinde Salı günü saat 14:00'da Şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No: 201 C Blok Kat:8 Levent İstanbul adresinde yapılacaktır..

29 Mart 2019 - 2018 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı Kâr Dağıtımı

Yönetim Kurulu'nun 13.03.2019 tarih ve 2019/4 sayılı kararı ve 26.03.2019 tarihli KAP açıklamamız doğrultusunda, 2018 yılında dağıtılabılır kâr oluşmadığından, hak kullanım işlemleri bu duruma göre düzenlenmiştir.

16 Nisan 2019 - Genel Kurul İşlemlerine İlişkin Bildirim

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 16.04.2019 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 15.04.2019 tarih ve 43545342 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Hatun Kostak'ın 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 21 Mart 2019 tarih ve 9792 sayılı nüshasında, Şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapıldığı görüldü.

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, 139.452.823.-TL'lik hissesine tekabül eden 139.452.823 adet B Grubu hissenin 230.011 adedi asaleten, 139.222.812 adet hissenin vekaleten toplantıda temsil edildiği, böylece gerek mevzuat, gerekse de esas sözleşmede öngörülen asgarî toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Cılız İnanc'ın ve Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Ernst and Young) adına Seda Akkuş Tecer'in toplantıda hazır bulundukları tespit edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantısı, Yönetim Kurulu Başkanı tarafından yetkilendirilen Şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Cılız İnanc tarafından fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

Gündem maddeleri Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Cılız İnanc tarafından okunmuş ve gündem maddelerinin sırasının değiştirilmesi ile ilgili bir öneri olmadığı için gündem maddelerinin görüşülmesine ilan edildiği sırada devam edilmiştir.

Olağan Genel Kurul Gündemindeki kararlar katılanların oy birliğiyle kabul edilmiştir.

16 Nisan 2019 - Kâr Payı Dağıtım İşlemlerine İlişkin Bildirim

Süresi içinde Şirket Merkezinde, Şirket internet sitesinde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ve MKK'nın Elektronik Genel Kurul portalında Sayın Pay Sahiplerimizin incelemesine sunulmuş olan Kâr Dağıtım Tablosu'nda ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın II-14.1 Tebliği hükümleri kapsamında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan ve

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından denetime tabi tutulan 01.01.2018 – 31.12.2018 hesap dönemine ait finansal tablolarımızda yasal mevzuata göre dağıtılabilir kâr oluşmadığından, kâr dağıtımı yapılmayacağı hususu onaya sunuldu, müzakere edildi, kâr dağıtımı yapılmaması hususu toplantıya katılanların oybirliği kabul edildi.

17 Nisan 2019 – Temsil ve İlzam

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Aza olarak Hamdi AKIN'ın, Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak İbrahim Süha GÜÇSAV'ın, daha önceki görev süreleri hesaba katılmaksızın 1 (bir) yıl süreyle atanmasına,

Şirketimiz A Grubu imza yetkilileri olarak Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza Hamdi Akın, Yönetim Kurulu Üyeleri Pelin Akın Özalp ve Selim Akın'ın atanmasına ve herhangi ikisinin müştereken Şirketimizi her konuda ve sınırsız olarak temsil ve ilzam etmelerine karar verildi.

29 Mayıs 2019 – Zeytinburnu Arsa Tahsisi

18.11.2002 tarihinde Şirketimiz lehine tahsis edilen ve üzerinde Zeytinburnu Novotel ile Ibis otellerimizin bulunduğu hazine arazisinin kesin tahsis süresi, Şirketimizin Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanması ile 22.12.2018'den itibaren 49 yıla uzatılmış olması hususu ve Ayrıca yine Şirketimizin Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanmasıyla söz konusu arsanın kesin tahsisi ile ilgili her yıl Milli Emlak'a ödenen kira tutarında indirim sağlanmış olması hususu, Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nde 29.05.2019 tarih ve 7354 yevmiye numarası ile düzenlenen yeni Resmi Senet tescil edilerek yürürlüğe girmiştir.

6 Ağustos 2019 tarihinde Hisse Geri Alım Programı

Şirketimizin 16.04.2019 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilen ve Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nda detaylarına yer verilen “Şirket Paylarının Geri Alım Programı” kapsamında 09.08.2019-31.12.2019 tarihleri arasında geri alım yapılması planlandığı ve söz konusu Geri Alım Programı'nın SPK'nın Geri Alınan Paylar Tebliği kapsamında yürütüleceği, Program kapsamında alınacak payların 14.182.000 adedi aşmayacağı KAP'ta açıklanmıştır. Bu kapsamda 30 Eylül 2019 tarihine kadar 2.015.384 adet pay geri alınmıştır.

2019 Yılı İlk Dokuz Aylık Dönem Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi

Yönetimin Finansal Değerlendirmesi

Gerek operasyonel gerekse finansal alanda, uzman ve tecrübeli bir profesyonel kadro tarafından yönetilen Akfen GYO, 2019 yılında da finansal performansını korumaya ve imza attığı başarılı projelerle büyümeye devam etmiştir. Bulvar Loft projesinin tamamlanması da Grup'un kârlılığına katkı sağlamıştır.

- Konsolide hasılat bir önceki yılın aynı dönemine göre %509 artışla 450,78 (Bulvar Loft projesi hariç %14 artışla 84,18) milyon TL olmuştur.
- Konsolide FAVÖK bir önceki yılın aynı dönemine göre %133 artış gösterip 126,8 (Bulvar Loft projesi hariç %24 artışla 72,46) milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide net borç 1.247 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 30 Eylül 2019 itibarıyla net aktif değer 793,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide satışların (Bulvar Loft dahil) maliyeti 2019 yılı ilk dokuz aylık dönemde 315,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide genel yönetim giderleri 30 Eylül 2019 itibarıyla 6,55 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Net faiz giderleri ise 2019 yılı ilk dokuz aylık dönemde 83,31 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Operasyonel Performans

- Şirket portföyünde bulunan 30 Eylül 2019 itibarıyla Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı %69,6 Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı %60,1 ve tüm otellerin ortalama doluluk oranı da %67,2 olarak gerçekleşmiştir.
- 30 Eylül 2019 itibarıyla Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 36 avro, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 41 avro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı da 37 avro olarak gerçekleşmiştir.

30 Eylül 2019 itibarıyla bölgesel Otel Kira Geliri, FAVÖK, Net Borç, Çalışan Sayısı ve Hasılat değerlerindeki değişim

30 Eylül 2019 (MTL)	Hasılat	FAVÖK	Net Borç
Türkiye	411,1	93,6	839,2
KKTC	23,1	22,4	80,8
Rusya	16,6	10,7	327,2
Konsolide	450,8	126,8	1,247

Çalışan Sayısı	30 Eylül 2018	30 Eylül 2019	Değişim (%)
Türkiye	10	10	-
Rusya	11	11	-
Konsolide	21	21	-

Hasılat (MTL)	30 Eylül 2018	30 Eylül 2019	Değişim (%)
Türkiye	34,8	411,1	1081
KKTC	18,3	23,1	26
Rusya	21,0	16,6	-21
Konsolide	74,1	450,8	509

Her Şey Dâhil Oda Başına Gelir (TL)	30 Eylül 18	30 Eylül 19	Artış (%)
Türkiye - Toplam Ibis	114	141	23
Türkiye - Toplam Novotel	277	348	26
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	167	207	24
Rusya - Toplam Ibis	221	218	-1
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	180	210	17

Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) (TL)	30 Eylül 18	30 Eylül 19	Artış (%)
Türkiye - Toplam Ibis	141	167	18
Türkiye - Toplam Novotel	292	350	20
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	192	231	20
Rusya - Toplam Ibis	252	259	2
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	206	237	15

Doluluk Oranları (%)	30 Eylül 18	30 Eylül 19	Artış (%)
Türkiye - Toplam Ibis	65,9	67,1	1,2
Türkiye - Toplam Novotel	71,1	74,9	3,8
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	67,6	69,6	2,1
Rusya - Toplam Ibis	64,8	60,1	-4,7
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	66,9	67,2	0,3

Kira Geliri (MTL)	30 Eylül 18	30 Eylül 19	Artış (%)
Türkiye - Toplam Ibis	14,17	17,50	23
Türkiye - Toplam Novotel	20,61	26,97	31
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	34,79	44,48	28
Rusya - Toplam Ibis	18,80	13,95	-26
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	53,59	58,43	9
Ana Toplam*	74,06	84,18	14

* KKTC Merit Park Otel ve Samara Ofis kira gelirleri dâhildir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Portföyümüzde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplamı 30.09.2019 tarihi itibarıyla 2.1 milyar TL olmuştur.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (MTL)	31 Aralık 18	30 Eylül 19	Artış (%)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.046	2.128	4
Toplam	2.046	2.128	4

Faal Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (MTL)	31 Aralık 18	30 Eylül 19	Değişim (%)
Türkiye	1.139	1.140	0
KKTC	404	404	0
Rusya	503	584	16
Konsolide	2.046	2.128	4

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	31 Aralık 18	30 Eylül 19
Akfen Holding A.Ş.	-	9.900

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	31 Aralık 18	30 Eylül 19
Akfen İnşaat	45.031.689	19.239.095

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	31 Aralık 18	30 Eylül 19
Akfen Holding A.Ş.	7.438.777	-
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	490.683	346,570

İlişkili taraflarla işlemler

Satış ve Pazarlama Gideri	30 Eylül 18	30 Eylül 19
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	3.589.286	-

Tamamlanmamış konut hakedişleri (Bulvar Loft)	30 Eylül 18	30 Eylül 19
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	71.883.504	-

Kira giderleri	30 Eylül 18	30 Eylül 19
Hamdi Akın	151.539	197.584

Net Aktif Değer

Şirket net aktif değeri 30 Eylül 2019 itibarıyla 794 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Portföy Tablosu (Milyon TL)	31 Aralık 18	30 Eylül 19
Faal Oteller		
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	221	221
Novotel Trabzon	149	149
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	58	58
Ibis Otel Esenyurt	60	60
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	51	51
Ibis Otel Bursa	45	45
Ibis Otel İzmir	52	52
Ibis Otel Adana	56	56
Ibis Otel Ankara Airport	61	61
Ibis Otel Eskişehir	13	13
Ibis Otel Tuzla	88	88
Yatırımları Devam Eden Projeler		
Bulvar Loft	147	6
İştirakler	607	607
Para & Sermaye Piyasası Araçları	1	42
Toplam Portföy Değeri	1.608	1.509
Diğer Aktifler & Alacaklar	137	152
Borçlar	929	868
Net Aktif Değer	817	794

Portföy Sınırlamaları

Şirket'in, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 18	30 Eylül 19
A	Para ve sermaye piy. araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	678.494	41.774.316
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.029.638.355	896.014.677
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	145.079.312	185.079.312
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		107.873.943	116.649.313
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.283.270.104	1.239.517.618
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	799.673.599	802.458.376
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	29.278.438	36.161.935
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.759.204	346.750
I	Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	354.533.880	371.714.882
	Diğer kaynaklar		98.024.983	28.835.855
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.283.270.104	1.239.517.618

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 18	30 Eylül 19
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24/ (b)	647.630	41.745.683
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)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	292.529.041	300.282.669
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	-	-

L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/ (I)	-	-
----------	---	-----------------------	---	---

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Önceki Dönem	Cari 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)	%80,24	%72,29	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24/ (b)	%11,36	%18,30	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/ (d)	%11,31	%14,93	<%50
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24/ (c)	%0,00	%0,00	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%316,07	%306,48	<%500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,05	%3,37	<%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	%0,00	%0,00	<%10

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

Kurumsal Yönetim

İnsan Kaynakları

Akfen GYO, yönetim anlayışındaki dinamizmi insan kaynakları uygulamalarına da yansıtarak Şirket'in kurumsal yapısına ve hedeflerine uygun stratejileri hayata geçirmektedir. Her çalışana, sahip olduğu yetkinliklere uygun bir pozisyonda, kişisel ve profesyonel becerilerini geliştirebileceği bir iş ortamı sunmak, Akfen GYO'nun insan kaynakları politikasında öncelikli hedefleri arasındadır.

Akfen GYO'nun insan kaynakları politikasını aşağıdaki ilkeler çerçevesinde oluşturmuştur:

- 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.
- Çalışanlarla ilişkiler Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler Bölümü tarafından yürütülmekte olup çalışanlar arasında herhangi bir ayırım yapılmamaktadır.

Akfen GYO, bu ilkeler ile çalışanların yüksek motivasyonu için dinamik, şeffaf ve gelişimi destekleyen bir çalışma ortamını yaratmayı amaçlamaktadır. Yaşam boyu öğrenmenin önemine inanan Şirket, çalışanlarına kişisel ve profesyonel eğitimlerini sürdürebilmeleri için fırsatlar sunmaktadır. Kurum içi ve dışında düzenlenen eğitim programları ile çalışanlar, bir yandan mevcut görevlerini başarıyla yerine getirirken bir yandan da kendilerini geliştirebilmektedirler.

Personel ihtiyaçlarının karşılanmasında önceliği mevcut insan kaynağına veren Akfen GYO, fırsat eşitliğinin ve tarafsızlığın geçerli olduğu, performans değerlendirme sonuçlarının esas alındığı bir şirket içi kariyer planlama süreci yürütmektedir. Şirket içi kariyer düzenlemelerinde çalışanların yenilik ve değişimlere açıklığı, kendilerini kişisel ve mesleki açıdan geliştirme konusundaki motivasyonları ve başarı odaklılıkları etkili olmaktadır.

Akfen GYO, başarıyla uyguladığı insan kaynakları stratejileri neticesinde, kurumsal hedefleri bireysel hedefleriyle özdeşleştirebilen, sorumluluklarını yüksek motivasyonla yerine getiren, takım ruhuna sahip, etik değerlere ve sosyal sorumluluğa inanan bir çalışan profile kavuşmaktadır. 30 Eylül 2019 sonu itibarıyla Akfen GYO çalışanlarının sayısı 10, bağlı ortaklıklarda çalışan sayısı ise 11 olmak üzere toplam çalışan sayısı 21'dir.

Akfen GYO, Şirket'in misyon ve vizyonunu desteklerken çağdaş değerlere de uyum sağlayan insan kaynakları politikalarını sonraki dönemlerde de sürdürecektir.

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, Denetimden Sorumlu Komite'nin bundan sonraki iç denetimlerinde esas alınması kararlaştırılmıştır. İlgili Risk Yönetimi El Kitabı, Şirket'in rapor ekinde yer almaktadır.

Şirket, 25 Nisan 2013 tarih ve 2013/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi'nce yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 56 Tebliğ'de değişiklik yapan Seri IV, No: 63 Tebliğ uyarınca ayrı bir komite kurularak yürütülmesine 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 amacına yönelik iki ayda bir olmak üzere potansiyel risklerle ilgili hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmakta olup 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in mali yapısı, finansal pozisyonu ve performansı değerlendirilmiş, sermayenin karşılıksız kalması ya da Şirket'in borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

Denetimden Sorumlu Komite,

Şirket'in;

- 01.01.2019-31.03.2019 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 10.05.2019 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.
- 01.01.2019-30.06.2019 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 7 Ağustos 2019 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.
- 01.01.2019-30.09.2019 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 11.11.2019 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.

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

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

Kâr Dağıtım Politikası, Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. 2018 yılı dağıtılabilir dönem kârı bulunmadığından 2019 yılında gerçekleşen Genel Kurul'da kâr dağıtımının mümkün olmadığına oy birliğiyle karar verilmiştir.

Şirketimizin Kâr Dağıtım Politikası, Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

Devlet Teşvik ve Yardımları

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

Ekler

Ek 1: Akfen GYO 30 Eylül 2019 SPK ve Faaliyet Raporu Sorumluluk Beyanları