

AKFEN GYO 2016 FAALİYET RAPORU

İçindekiler Tablosu

Yönetimden.....	3
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı.....	3
Genel Müdür'ün Mesajı.....	4
Yönetim Kurulu.....	6
Üst Yönetim.....	9
Organizasyon Şeması.....	10
Akfen GYO'nun İştirakleri.....	11
Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	13
Oteller.....	14
Novotel ve Ibis İstanbul.....	14
Ibis Otel İstanbul Esenyurt.....	14
Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy).....	14
Ibis Otel Tuzla.....	15
Ibis Otel Bursa.....	15
Ibis Otel Alsancak.....	15
Ibis Otel Eskişehir.....	15
Ibis Otel Ankara Airport.....	16
Ibis Otel Adana.....	16
Novotel Trabzon.....	16
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep.....	17
Novotel ve Ibis Otel Kayseri.....	17
Merit Park Otel Girne KKTC.....	17
Ibis Otel Samara.....	18
Ibis Otel Kaliningrad.....	18
Ibis Otel Yaroslavl.....	18
Ibis Otel Moskova.....	18
Akfen GYO'ya Genel Bakış.....	19
Finansal Yapı.....	19
Portföyümüz.....	20
Kısaca Akfen Holding.....	21
Kısaca Akfen GYO.....	23
Kilometre Taşları.....	24
Misyon ve Vizyon.....	25
Operasyon Haritası.....	26
Finansal ve Operasyonel Göstergeler.....	27

Faaliyetler.....	28
GYO Sektörü.....	28
Otel Sektörü.....	29
2016 Yılı'nın Önemli Gelişmeleri.....	30
2016 Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi.....	34
Gayrimenkul Değerleme Raporu Sonuçları.....	39
Portföy Sınırlamaları.....	46
Kurumsal Yönetim	49
İnsan Kaynakları.....	49
Risk Yönetimi.....	50
Kar Dağıtım Politikası	51
Devlet Teşvik ve Yardımları.....	51
Bağlılık Raporu	52
Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	52
Bağımsızlık ve Sorumluluk Beyanları	68
2015 Yılı Faaliyetleri Olağan Genel Kurul Toplantısı Gündemi.....	68
Finansallar	73
Bağımsız Denetçi Raporu	73
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	73

Yönetimden

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Gayrimenkul ve turizm sektörleri yarattıkları katma değer ve istihdam olanaklarıyla Türkiye ekonomisi için birer kaldıraç konumunda yer almaktadır. Ancak turizm sektörü son iki yıldır jeopolitik gelişmelere bağlı olarak dalgalı bir seyir izlemektedir. Özellikle 2016 yılında ekonominin yavaşlaması ve ülkemizde yaşanan terör olayları nedeniyle, turizm sektörünü olumsuz etkilemiştir. Diğer yandan Suriye iç savaşının bölgede yarattığı jeopolitik risklerin etkisi ile Türkiye'deki güvenlik endişelerinin artması, yabancı turist sayısında azalma görülmesine yol açmıştır. Bütün bu risklerin sonucunda ülkemizdeki otellerin doluluk oranlarında ve oda fiyatlarında ciddi düşüşler yaşanmıştır. Rakamlarda net bir şekilde bu durumu ortaya koymaktadır.

Doluluk oranlarındaki düşüş hızı yavaşladı

Buna göre; dünya çapında veri ve analiz şirketi STR Global tarafından hazırlanan Aralık 2016 Ülke Performans Raporu'na göre Türkiye genelindeki otellerin ortalama doluluk oranları bir önceki yıla kıyasla yüzde 1,9 artışla yüzde 49,2 olarak kaydedilmiştir.

Ancak turizm sektöründe yaşanan her tür olumsuzluğa rağmen otel yatırımları artarak devam etmiştir. Örneğin Almanya merkezli otel yatırımları araştırma kuruluşu Tophotel Projects'in verilerine göre, Türkiye'de 2016 yılında yatırım, proje ve planlama aşamasında 3, 4 ve 5 yıldızlı 57 otel projesi bulunmaktadır. Söz konusu 57 projenin büyük bölümü ise İstanbul'da yer almaktadır. Bilindiği üzere gayrimenkul yatırımlarında maliyet-getiri analizlerinin, alım tercihlerinin, genel ekonomik ve sosyal durumun dışında kredi riski, kur riski ve finansman riski gibi çok katmanlı birçok unsur rol almaktadır. Dolayısıyla bu tür faktörler, yurt içi ve yurt dışındaki piyasa koşulları şirketlerin finansal değerler ve performansları üzerinde belirleyici olmaktadır.

"GYO'ların BİST'teki durumu yatırım fırsatı anlamına geliyor"

Tüm bu gelişmeler sonucunda özellikle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak faaliyetlerine devam eden şirketlerin gayrimenkul sektöründeki genel duruma paralel olarak fazla iskontolandığı görülmektedir. Borsada işlem gören toplam 31 GYO'nun toplamına bakıldığında borsa fiyatlarının net aktif değerlerinin yarısında olduğunu ve GYO endeksinin son 5 yılda ABD doları bazında yüzde 28 değer kaybetmiş olduğu görülmektedir.

"Gelecek yıllara umutla bakıyoruz"

Piyasalarda yaşanan tüm bu dalgalanmalara rağmen geleceğe umutla baktığımızı ifade etmemiz gerekiyor. Çünkü Türkiye, 80 milyonluk bir nüfusa sahiptir ve her yıl gerek iş gerekse tatil amaçlı olarak yurtdışından gelen milyonlarca misafire ev sahipliği yapmaktadır. Dolayısıyla bölgemizde ekonomik, sosyal ve siyasal olarak ne tür sıkıntılar yaşanırsa yaşansın ülkemiz bunun üstesinden gelebilecek bir potansiyele ve ekonomik güce sahip bir ülkedir. Hem iş hem de eğlence turizm sektörleri açısından her zaman için iyi bir destinasyon konumunda yer almaktadır. Bu nedenle 2017 yılının Türk gayrimenkul ve turizm sektörleri için yeni bir yükseliş sürecinin başlangıcı olmasını beklemekteyiz.

2017'de faal otel sayımız 20; oda sayımız ise 3.628 olacak

Akfen GYO olarak, Türkiye ve Rusya'da şehir otelciliği konseptine odaklı ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığı konumunda yer almaktayız. Yatırım stratejimizde ilk olarak Türkiye'nin büyüklüğüne

ve potansiyeline inanç bulunmaktadır. Avrupa'nın en büyük uluslararası zincir otel işletmecisi olan Accor ile yaptığımız stratejik iş birliği kapsamında İbis ve Novotel markaları altında şehir oteli projeleri geliştirmekteyiz. Bu göre son 10 yılda yaptığımız yatırımlar ile Türkiye, KKTC ve Rusya'da 19' faal ve 1'i İstanbul Tuzla'da önümüzdeki aylarda açılacak olan 20 otelden oluşan bir portföye ulaştık. İbis Otel Tuzla'nın 2017 yılının ilk aylarında hizmete açılmasıyla birlikte portföyümüzdeki otellerin tümü operasyona geçmiş olacak ve faal otel sayımız 20'ye, 3.428 olan oda sayımız ise 3.628'e ulaşacaktır.

“Kira gelirlerimiz son iki yılda yatay seyretti”

Şirketimizin Türkiye ve Rusya'da hâlihazırda faaliyette bulunan toplam 18 otelinin 2016 yılındaki ortalama doluluk oranı yüzde 59,1 olarak gerçekleşmiştir. Accor tarafından 2016 yılında işletilen 14'ü 'i Türkiye'de, 4'ü de Rusya'da bulunan toplam 18 faal otelden elde edilen kira gelirimiz 2016 yılında önceki 2 yıla göre yatay seyretmiştir. Burada bir büyüme kaydedilememesinin sebebi içeride ve dışarıda son bir yılda meydana gelen gelişmeler olmuştur. Ancak ortalama yüzde 74,8'lik doluluk oranları ile İzmir İbis ve Trabzon Novotel Türkiye ortalamasının üzerinde bir performans sergilemişlerdir. Ayrıca Rusya'daki yatırımlarımızdan İbis Otel Moskova, iki ülke arasındaki ilişkilerin olumlu yönde seyretmesinin de etkisi ile beklentilerimizin üzerinde bir performans sergilemiştir.

Şirket olarak, portföyümüzdeki otellerin misafirlerimiz için buldukları şehirde geçirdikleri zamana değer kattığını inanmaktayız. Şartlar ne olursa olsun otellerimizde milyonları ağırlamaya devam edeceğiz. Bu vesileyle oldukça zor geçen bir yılda şirketimizin hedeflerine ulaşması için yoğun çaba sarf eden tüm yönetici ve çalışma arkadaşlarımız ile tüm paydaşlarımıza bir kez daha teşekkür etmek istiyorum.



İbrahim Süha GÜÇSAV

Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür'ün Mesajı

Geleceği planlamak için yakın geçmişi değerlendirmeye değer bulanlar, ekonomik iniş ve çıkışların periyoduna ve dinamiklerine odaklanıyorlar. Gayrimenkul ve otelcilik sektörlerinin yatay hatta düşey seyrettiği böyle bir periyodun sonuna gelinip gelinmediği sektörümüzü ve şirketimizi yakından

ilgilendiren bir konu. Ancak ister sonu ister ortası olsun şüphesiz asıl önemli olan bu zor dönemin şirketlerce nasıl yönetildiğidir.

Daralan ve küçülen ekonomik ortamda yatırımlarını azaltan, durduran ya da erteleyen bir şirket olmak yerine Akfen GYO eldeki kaynak ve yatırımlardan azami fayda sağlamaya çalışan, maliyetlerini iyi yöneten, gelecekteki çıkış ve büyüme dönemine hazırlık niteliğinde, başlamış yatırımlarını tamamlayıp gelir getirmeye hazır hale getiren bir şirket olmayı tercih etmiştir. Ülkemizin içinde bulunduğu siyasi ve ekonomik gelişmelerden son dönemde en çok olumsuz etkilenen inşaat, gayrimenkul ve otelcilik sektörlerinin içinde yer almasına rağmen şirketimiz büyük ve itibarlı sermaye gücü, tecrübesi, kurumsal yönetim ilkelerine bağlılığı, genç ve sürdürülebilir bir gayrimenkul portföyü ile bu tehditleri bertaraf edebilmektedir.

Nitekim sahip olduğu otel portföyünde sektör lideri ve seçkin partnerlerle çalışan Şirketimizin otellerindeki doluluk oranları ve gelirleri konjonktür ve sektörün geneline paralel olarak gerilemekle birlikte Pazar ortalamasının üzerinde kalmaya devam etmiştir. Türk Lirası değerindeki yüksek aşınma gayrimenkul ve otelcilik sektörlerindeki şirketlerin kârlılıklarını ve sermayelerini tehdit eder boyutta olmasına karşın Akfen GYO faaliyetlerinin başından bu yana ölçülü bir kaldıraç kullanması sebebiyle zor dönemleri daha az kayıpla atlatabilmektedir.

2016 yılında gerek global gerekse de yerel politik ve ekonomik gelişmelerden ziyadesiyle olumsuz etkilenen Türk Lirası'nın değer kayıplarından kaynaklı bir zararlı yılı kapatmış olan Akfen GYO, tüm bu olumsuzluklara rağmen konsolide hasılatını düşürmemeyi başarmıştır. Türk Lirası'ndaki kaybın etkisiyle bir yandan portföyümüzde Türkiye'de bulunan gayrimenkullerde değer düşüklüğü oluşmuş, diğer yandan kayda değer bir kur zararı realize edilmiştir. Ancak Şirketimiz portföyünü 3 ülkeye yaymak suretiyle söz konusu riskleri yönetilebilir seviyede tutabilmektedir. Nitekim Rusya'da yer alan otellerimizden elde edilen gelirlerimizde EUR bazında %31'lik bir artış sağlanırken KKTC'deki otelimizden elde edilen gelirlerde kurdaki yıpranmaya maruz kalınmadığından finansallarımıza olumlu katkısı sağlanmıştır. 2016 yılında en yüksek doluluk oranlarını sağladığımız İzmir, Trabzon ve Eskişehir gibi Anadolu şehirlerinde bulunan otellerimiz yılı terör tehdidi altında geçiren İstanbul'daki düşüşleri bir ölçüde kompanse edebilmiştir. Portföyümüzdeki coğrafi yaygınlık riskleri yönetebilmemize destek olmaya devam etmektedir.

Tüm dünya ekonomileri ve dolayısı ile ülkemiz ekonomisi için de belirsizlikler içermesine rağmen faaliyet ve gelirlerimizi tümünden etkileyen gayrimenkul ve otelcilik sektörlerinin düşüşünün durduğu ve hatta yükselişe geçtiği bir yıl olmasını beklediğimiz 2017 yılının Şirketimiz, hissedarlarımız, çalışanlarımız ve tüm paydaşlarımız için daha öngörülebilir ve bereketli bir yıl olmasını diliyorum.

F. Sertac Karaağaoğlu

Genel Müdür

Yönetim Kurulu

İbrahim Süha Güçsav – Yönetim Kurulu Başkanı



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 başta Akfen GYO ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı olmak üzere, Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ve AkfenHES Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş. iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği de 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.

Mustafa Keten – Yönetim Kurulu Başkan Vekili



Mustafa Keten, 1968 yılında İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İktisadi İşletmecilik Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine 1970 yılında Devlet Planlama Teşkilatı'nda Uzman Yardımcısı olarak başlayan Keten, 1978'de Hollanda Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde, Kalkınma İdaresi alanında yüksek lisans programını tamamlamıştır. 1979-1983 yıllarında DPI'de Kalkınmada Öncelikli Yörelere Başkanlığı, 1984-1999 yıllarını kapsayan dönemde ise Tarım, Orman ve Köy İşleri Müsteşarlığı, Başbakanlık Müşavirliği, Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı, Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Vakıflar Meclis Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Kamuda bulunduğu dönemde Petkim ve Tamek Gıda'nın Yönetim Kurullarında görev almış, Güneş Sigorta ve Vakıfbank'ta Yönetim Kurulu Başkanlığı yapmıştır. 1999 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılan Keten, çalışma yaşamındaki sorumluluklarının yanında birçok eğitim kurumunda öğretim görevlisi olarak da hizmet vermektedir. Bu görevlerinin yanı sıra Avrasya İş Konseyi, Türk-Rus İş Konseyi ve Türk-Gürcü İş Konseyi'nin Yönetim Kurulu Üyesi, Türk- Moldovya İş Konseyi Başkanlığı'nı yürütmüştür. Mustafa Keten, TYD Yönetim Kurulu Bşk. Yrd. ile TOBB Turizm Meclisi Başkan Yardımcısı ve TMOK Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Pelin Akin Özalp – Yönetim Kurulu Üyesi



2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İspanyolca İşletme Bölümü'nden mezun olan Pelin Akin, 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, TAV Havalimanları Holding Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi, Akfen Holding Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi, IBS Sigorta ve Reasürans Brokerliği ve Akfen GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Hâlihazırda DEİK İspanyol İş

Konseyi'nde ve DEİK İngiliz İş Konseyi'nde farklı çalışma gruplarında yer alan Akın, 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 organizatörlüğünü üstlenen Pelin Akın'ın TÜSİAD, TİKAD, TÜRKONFED,

Genç Başkanlar Organizasyonu (YPO), B-20 Yürütme Kurulu'nda Altyapı ve Yatırımlar Komitesi, TOBB Genç Girişimciler Danışma Kurulu ve Dünya Ekonomi Forumu Küresel Şekillendiriciler üyelikleri bulunmaktadır. Akın, 2015 yılında TÜSİAD Yönetim Kurulu Yedek Üyeliği'ne ve TÜRKONFED, PODEM ve TAİDER Yönetim Kurulu Üyelikleri'ne seçilmiştir.

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 ve bugün ticaret komisyonu başkanlığını görevini yürütmektedir. Aynı zamanda TÜSİD ve TAV Havalimanları Holding Riskin Erken Saptanma

Komitesi üyesidir. İş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başlayan Selim Akın, daha sonra Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları'nda görev yapmıştır. Görev aldığı başlıca projeler, Araç Muayene İstasyonları'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding halka arz ve tahvil ihracıdır. Selim Akın, halen Akfen 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 Genel Müdür Yardımcısı olan Sıla Cılız İnanç, Holding'in çeşitli 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, Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği 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 yapan Ertürk, 1989-1991 yıllarında Türkiye Denizcilik İşletmeleri'nde Genel Müdür Yardımcılığı 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 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. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 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 Uzman (Proje Koordinatörü), 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. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Üst Yönetim

Sertac Karaağaoğlu – Genel Müdür



Profesyonel iş hayatına 1996 yılında Toprakbank'ta Portföy Yöneticisi olarak başlayan Sertac Karaağaoğlu, 2000-2001 yılları arasında Kentbank'ta Portföy Yöneticisi olarak çalıştı. Mart 2001'de Fortis Bank (Dışbank) bünyesine katılan Karaağaoğlu, 2011 yılına kadar sırasıyla Portföy Yöneticisi, Şube Müdürü, Anadolu Bölgesi KOBİ Direktörü, Doğu

Akdeniz Bölge Müdürü ve Kredilerden Sorumlu Direktör olarak farklı yönetsel pozisyonlarda görevler üstlendi. 2011-2012 yılları arasında TEB BNP Paribas'ta Krediler Tahsis Direktörü olarak profesyonel kariyerine devam eden Karaağaoğlu, 2012-2016 yılları arasında Borsa İstanbul'da halka arzlar, tahvil ihraçları ve şirket satın almaları ile ilgili kurumsal finansman alanında Kotasyon ve Özel Pazar Grup Müdürü olarak çalıştı.

Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden 1996 yılında mezun olan Sertac Karaağaoğlu, 2015 yılında Maltepe Üniversitesi'nde İşletme Yönetimi Yüksek Lisansını tamamladı. Karaağaoğlu iyi derecede İngilizce biliyor.

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) bünyesine katılan Baltaoğlu, halihazırda Rusya Yatırım Projeleri Koordinatörlüğü görevini yürütmektedir.

Memduh Okyay Turan – Operasyon 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

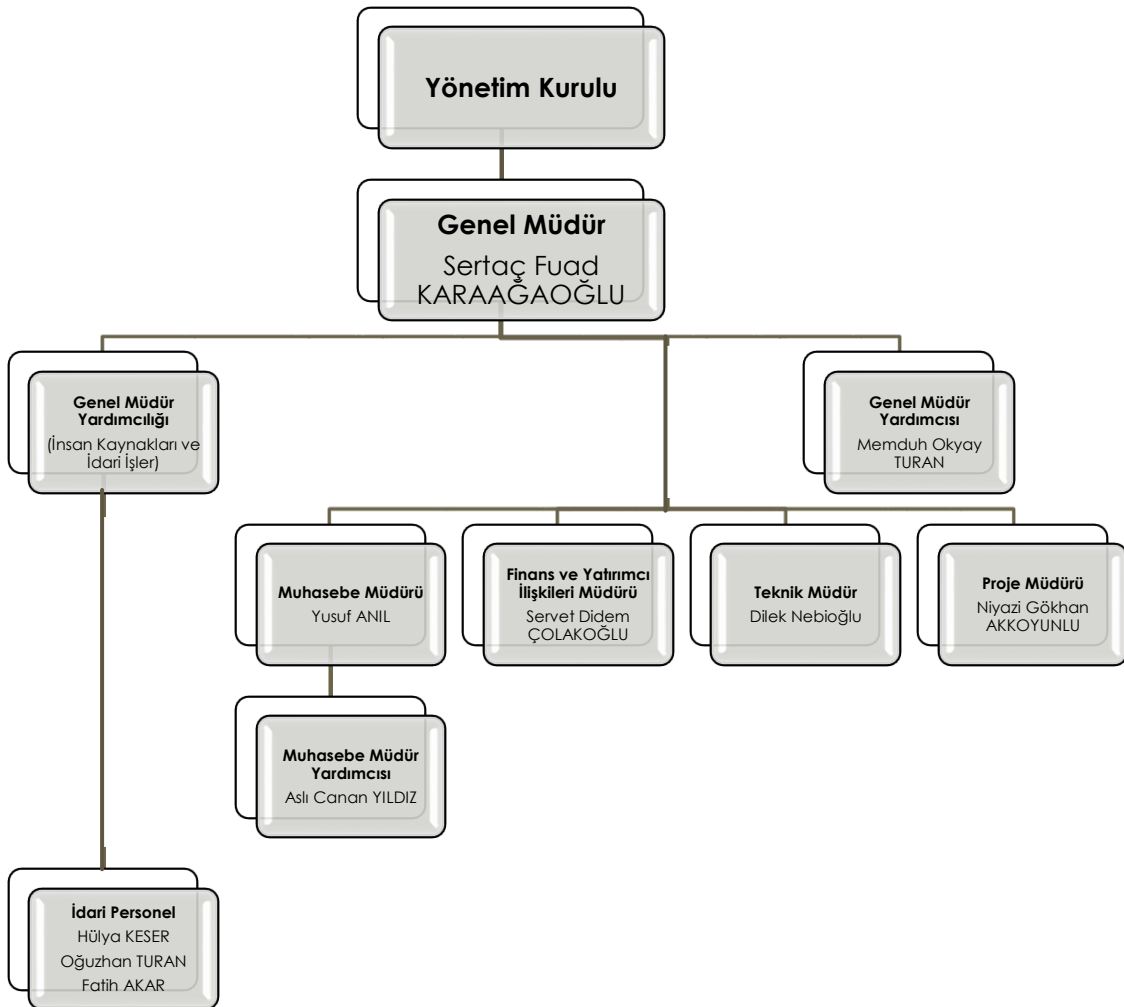
Sales&Marketing bölümlerinde yöneticilik yapmıştır. St. Paul Tourism&Travel Agency ve Mersin Hotel Chain Group'ta Genel Müdürlük ve Genel Koordinatörlük görevlerinde bulunan Turan, sonraki yıllarda yine aynı gruba bağlı City Residence ve Kuşadası Mersin Beach Resort'ta Genel Koordinatörlük görevini yürütmüştür. 2005 yılında Akfen Ailesi'ne katılan Turan, 2008'den bu yana Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

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

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar (bin TL]	2015	2016
Kısa Vadeli Faydalar	1.885	2301

Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları için üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydaların toplamı 2.301.154 TL (31 Aralık 2015: 1.884.583 TL) olup yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve Şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

Organizasyon Şeması



Akfen GYO'nun İştirakleri

Grup Şirketleri

Ticaret Ünvanı	Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul portföyü oluşturmak
Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi	121.000.000,00
Şirketin Sermayedeki Payı	121.000.000,00
Para Birimi	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	100
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık

Ticaret Ünvanı	Russian Hotel Investment B.V.
Faaliyet Konusu	Rusya'da otel projeleri geliştirmek
Ödenmiş / 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 Ünvanı	Russian Property Investment B.V.
Faaliyet Konusu	Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek
Ödenmiş / 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 Ünvanı	Hotel Development Investment B.V.
Faaliyet Konusu	Rusya'da otel projeleri geliştirmek
Ödenmiş / 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 Ünvanı	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul yatırımı yapmak
Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi	34.400.000,00
Şirketin Sermayedeki Payı	24.079.312,00
Para Birimi	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	69,99
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 işlettirmektir. Akfen GT, 2007 yılından bu yana Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Girne'de faaliyet gösteren 5 yıldızlı Merit Park Otel'den düzenli kira geliri elde etmektedir.

Bunun yanı sıra Şirket, Akfen GYO'nun Rusya'daki yatırımları arasında yer alan Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Ibis Otel Kaliningrad ve Samara Ofis'i işleme açmıştır.

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.

Russian Hotel Investment B.V. (RHI)

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

Russian Property Investment B.V. (RPI)

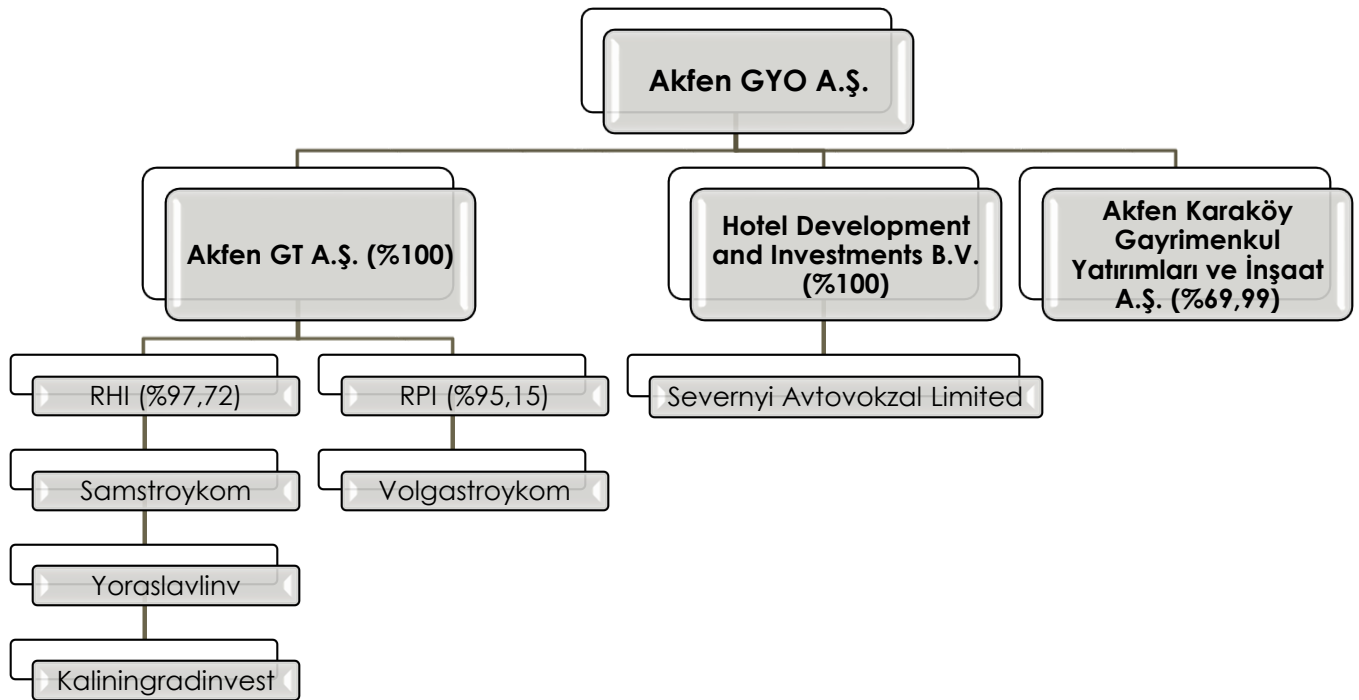
Kuruluş amacı Rusya'da otel haricindeki projeleri gerçekleştirmek olan RPI, bu alanda proje bazlı çalışan firmaları tek çatı altında birleştirmektedir.

Hotel Development and Investments B.V.

Akfen GYO'nun %100 iştirake sahip olduğu Hotel Development and Investments B.V., 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.

İstanbul, Karaköy'de proje geliştirme amacıyla %69,99 ortaklıkla kurulan Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş., 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 işlettirilmesi yer almaktadır. Şirket şu anda İstanbul, Karaköy'de Accor tarafından işletilmekte olan bir otel projesini yürütmektedir.



Sermaye ve Ortaklık Yapısı

31 Aralık 2016 Ortaklık Yapısı

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Pay %
Akfen Holding A.Ş.*	B	95.154.384	95.154.384	51,72%
Akfen Holding A.Ş.*	A	1.000	1.000	0,00%
Akfen Holding A.Ş.*	D	1.000	1.000	0,00%
Hamdi Akın	B	30.195.839	30.195.839	16,41%
Hamdi Akın	C	999	999	0,00%
İbrahim Süha Güçsav	B	4.140.380	4.140.380	2,25%
Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	43.512	43.512	0,02%
Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	1	1	0,00%
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	B	2	2	0,00%
Mehmet Semih Çiçek	B	1	1	0,00%
Mustafa Dursun Akın	B	1	1	0,00%
Ahmet Seyfi Usluoğlu	B	1	1	0,00%
Halka Açık Kısım**	B	54.462.880	54.462.880	29,60%
Toplam		184.000.000	184.000.000	100,00%

* Akfen Holding A.Ş. ile Akfen Mühendislik A.Ş.'nin arasında kısmi bölünme ile alakalı sözleşme sonrasında Akfen GYO A.Ş. payları 16 Şubat 2017 itibariyle Akfen Mühendislik A.Ş.'ye devredilmiştir.

**Halka açık kısımdan %1,31'e tekabül eden 2.409.000 adet hisse 19.09.2016 ile 31.12.2016 tarihleri arasında Akfen GYO A.Ş. geri alım programı kapsamında satın alınmıştır.

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.

Oteller

Novotel ve Ibis İstanbul

Novotel İstanbul ve Ibis Otel İstanbul arazisi, Maliye Hazinesi'nden 04.12.2003 tarihli üst hakkı sözleşmesi ile 49 yıllık tahsis alınmıştır.

Havalimanına 10 km, Taksim'e 11 km mesafede İstanbul'un tarihi 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, CNR ve serbest bölgeye 10 km, TÜYAP Fuar Merkezi'ne 27 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 oda
Ibis Otel Oda Sayısı	228 oda
Açılış Tarihi	Mart 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel İstanbul Esenyurt

Ibis Otel İstanbul Esenyurt arazisi Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. Uydukent projeleri ile İstanbul'un hızla gelişen bölgelerinden biri olan Esenyurt, Büyükçekmece'de yer alan 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 oda
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 taşıyacak olan otelin açılışı 2016 Şubat'ta yapılmıştır.

Arsa Alanı	3.074,58 m ²
İnşaat Alanı	21.440 m ²
Oda Sayısı	200 oda
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 konumlanan Ibis Otel Tuzla'nın inşaat ruhsatı 02.03.2015 tarihinde alınmış olup, otelin 2017'de işletmeye açılması planlanmaktadır.

Arsa Alanı	4.688 m ²
İnşaat Alanı	9.480 m ²
Oda Sayısı	200 oda
Açılış Tarihi	2017 İlkbahar
İşletmecisi	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. Bu arazi üzerinde, 07.08.2008 tarihinde, Akfen GYO lehine 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 oda
Açılış Tarihi	Kasım 2010
İşletmecisi	Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Alsancak

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 yakınlığıyla da dikkat çekmektedir.

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

Ibis Otel Eskişehir

Ibis Otel Eskişehir'in binası, 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 oda
Açılış Tarihi	Nisan 2007
İşletmecisi	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 2 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 oda
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 oda
Açılış Tarihi	Eylül 2012
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 beğenilen otellerindedir.

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

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nden 30 yıllığına kiralanan 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 parselinin konumlandığı alan, Valilik, Büyükşehir Belediyesi, Defterdarlık vb. kamu kurumlarının yer aldığı şehir merkezine çok yakın, yaklaşık 1 km. yürüme mesafesindedir. Multiturkmall Gaziantep Forum AVM'nin faaliyete geçmesiyle birlikte bölge daha işlek bir hale gelmiştir.

Arsa Alanı	6.750 m ²
İnşaat Alanı	18.825 m ²
Novotel Oda Sayısı	92 oda
Ibis Otel Oda Sayısı	177 oda
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 kiralınmıştır. 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 oda
Ibis Otel Oda Sayısı	160 oda
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, casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına Voyager Kıbrıs Limited Şirketi'ne kiralınmıştır.

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

Ibis Otel Samara

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	4.803,66 m ²
İnşaat Alanı	11.749,25 m ²
Kiralanabilir Ofis	4.637 m ²
Oda Sayısı	204 oda
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci	Russian Management Hotel Company (Accor)

Ibis Otel Kaliningrad

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

Kaliningrad, Rusya'nın önemli rafinerilerinden birini de barındırmaktadır.

Arsa Alanı	5.099 m ²
İnşaat Alanı	6.322 m ²
Oda Sayısı	167 oda
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'nın 250 km mesafedeki 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 oda
Açılış Tarihi	Eylül 2011
İşletmeci	Russian Management Hotel Company (Accor)

Ibis Otel Moskova

Moskova'nın merkezinde konumlanan otel, 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 oda
Açılış Tarihi	Temmuz 2015
İşletmeci	Russian Management Hotel Company (Accor)

Akfen GYO'ya Genel Bakış

Finansal Yapı

TL	2015	2016
Toplam Varlıklar	1.616.985.920	1.498.018.392
Özkaynaklar	804.106.256	560.795.264
Ödenmiş Sermaye	184.000.000	184.000.000
Hasılat	53.533.927	54.180.018
Satışların Maaliyeti	(7.468.913)	(9.503.784)
Esas Faaliyet Karı*	52.293.536	(202.125.460)
Dönem Zararı*	(53.900.669)	(217.142.116)
Net Dönem Zararı**	(46.983.079)	(256.908.907)
Yatırımlar	(71.572.133)	(22.870.323)

* Esas faaliyet karına ve dönem karına duran varlık değer artış kazançları / kayıpları dahil edilmiştir.

** Akfen GYO'nun kontrol gücü bulunan paylara ait net dönem zarar rakamı belirtilmiştir.

Akfen GYO 2016 Toplam Portföy Değer	Akfen GYO 2016 Net Aktif Değeri
1.098 (milyon TL)	619,6 (milyon TL)

Konsolide Kira Geliri

(milyon TL)

2015	2016	Artış
53,53	54,18	%1

FAVÖK

(milyon TL)

2015	2016
39,63	37,12

2016 Bölgesel Kira Gelirleri Dağılımı

(%)

Rusya	KKTC	Türkiye
%31,6	%29,9	%38,5

2016 Bölgesel FAVÖK Dağılımı (%)

Rusya	KKTC	Türkiye
%33	%42	%25

2016 Bölgesel Gayrimenkul Dağılımı (%)

Rusya	KKTC	Türkiye
3	8	%59

Portföyümüz

Durum	Otel	Faaliyete Geçiş Tarihi	İli
Faal Oteller	Ibis Otel İstanbul	Mart 2007	İstanbul
	Novotel İstanbul	Mart 2007	İstanbul
	Ibis Otel Eskişehir	Nisan 2007	Eskişehir
	Merit Park Otel Girne	Nisan 2007	Girne – KKTC
	Novotel Trabzon	Ekim 2008	Trabzon
	Ibis Otel Gaziantep	Ocak 2010	Gaziantep
	Novotel Gaziantep	Ocak 2010	Gaziantep
	Ibis Otel Kayseri	Mart 2010	Kayseri
	Novotel Kayseri	Mart 2010	Kayseri
	Ibis Otel Bursa	Kasım 2010	Bursa
	Ibis Otel Yaroslavl	Eylül 2011	Yaroslavl - Rusya
	Ibis Otel Samara	Mart 2012	Samara - Rusya
	Ofis Samara	Mart 2012	Samara - Rusya
	Ibis Otel Adana	Eylül 2012	Adana
	Ibis Otel İstanbul Esenyurt	Ocak 2013	İstanbul
	Ibis Otel İzmir Alsancak	Haziran 2013	İzmir
	Ibis Otel Kaliningrad	Ağustos 2013	Kaliningrad - Rusya
	Ibis Otel Ankara Airport	Eylül 2014	Ankara
	Ibis Otel Moskova	Temmuz 2015	Moskova - Rusya
Novotel İstanbul Bosphorus	Şubat 2016	İstanbul	
Mevcut Projeler	Ibis Otel Tuzla	Nisan 2017	İstanbul

31.12.2016

Faaliyette Otel Sayısı	Faaliyette Otel Toplam Oda Sayısı	Yatırımı Devam Eden Otel Sayısı	Yatırımı Devam Eden Otel Toplam Oda Sayısı
19	3.428	1	200

Kısaca Akfen Holding

Akfen Holding, büyüme potansiyeli olan sektörlerde aldığı doğru yatırım kararları sayesinde hızlı bir büyüme sergilemekte, gerçekleştirdiği nitelikli ve özgün projelerle faaliyet gösterdiği sektörlere vizyon katmaktadır.

1976 yılında kurulan Akfen, istikrarlı bir büyüme sergileyerek 1999 yılında Holding statüsüne kavuşmuştur. Türkiye'nin önde gelen altyapı yatırım holdinglerinden biri olan Akfen, havalimanları yönetimi ve operasyonları, inşaat, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım ve atık su hizmetleri, enerji ve gayrimenkul alanlarında faaliyet göstermektedir.

2016 yılında başlatılan ve Şubat 2017'de tamamlanan yeniden yapılandırma süreci kapsamında Akfen Holding altında havalimanları ve deniz limanları işletmeciliği ile yenilenebilir enerji alanlarında faaliyet göstermektedir, diğer iştirakler ise Akfen Mühendislik A.Ş. altında faaliyetlerine devam edecektir.

Yenilikçi ve dinamik yaklaşımını iş alanlarına yansıtan Grup, gerek Türkiye'de gerekse uluslararası piyasalarda, büyüme potansiyeli olan sektörlerde aldığı doğru yatırım kararları sayesinde hızlı bir büyüme sergilemekte, gerçekleştirdiği nitelikli ve özgün projelerle faaliyet gösterdiği sektörlere vizyon katmaktadır.

Dünyada lider markalar

Akfen, havalimanları yönetim ve operasyonları alanında, Aéroports de Paris ve Tepe Grubu ortaklığıyla, Türkiye'nin dünyadaki lider markası TAV Havalimanları Holding A.Ş. ve TAV Yatırım Holding A.Ş. ile faaliyet göstermektedir.

2011 yılında deniz yolu taşımacılığı faaliyetlerine başlayan Holding, İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile yalnızca Türkiye'de değil, dünyada da lider deniz taşımacılığı kuruluşlarından biri olarak ismini duyurmaktadır.

Grup, liman işletmeciliği alanında Port of Singapore Authority International (PSA) ile ortak olarak kurulan Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ile hizmet sunmaktadır.

Enerji alanında Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) ve Uluslararası Finans Kurumu (IFC) ortaklığı ile faaliyetlerini sürdürmektedir.

Grup su ve atık su altyapı yatırımları alanında Hollanda'da kurulmuş uluslararası bir yatırım şirketi olan Kardan N.V., ile ortak kurulan Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş. (Akfen Su) ile hizmet sunmaktadır.

Sektöründe öncü kuruluşlar

Akfen Holding, sürdürülebilir büyüme stratejisi doğrultusunda, hava ve deniz limanı işletmeciliği alanındaki iştiraklerine ek olarak gayrimenkul alanındaki yatırımlarına da özel bir önem vermektedir. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Akfen GYO) hayata geçirdiği yüksek standartlı projelerle gayrimenkul sektörünün öncü kuruluşları arasında yer almaktadır.

Grup, inşaat alanında, Ekim 2015'de Akfen İnşaat'ın Akfen Altyapı Danışmanlık A.Ş.'ye devri sonrasında, TAV Yatırım'ın bağlı ortaklığı olan TAV İnşaat ile faaliyet göstermektedir. Üstlendiği prestijli projelerle havalimanı inşaat sektöründe dünya çapında bir isim olma hedefine her geçen gün biraz daha yaklaşmaktadır.

Akfen Holding, Türkiye'nin her geçen gün artan enerji talebinin karşılanmasına katkı sağlamak amacıyla önemli yatırımlar gerçekleştirmektedir.

Holding, enerji sektöründe bugüne dek aldığı yatırım kararlarıyla üretimin yanında toptan satış alanında da aktif biçimde yer almayı hedeflemiştir. Holding, 2016 yılında yenilenebilir enerji sektöründeki tüm yatırımlarını tek bir çatı, "Akfen Yenilenebilir Enerji" altında toplamıştır. Temmuz 2016'da EBRD ve IFC ile şirkette yüzde 16,67'şer oranında hisse sahibi olmaları amacıyla ortaklık sözleşmesi imzalanmıştır.

Grup, su dağıtım alanında, 2005 yılında Türkiye de su ve atık su sektöründe imtiyaz projeleri geliştirmek amacıyla kurulan Akfen Su ile faaliyet göstermektedir. Akfen Su'nun misyonu, öncelikle Türkiye'nin mevcut su ve altyapı sektöründe ortaya çıkan büyük ekonomik kayıpları geri kazanmak ve halkın sürekli, güvenilir, sağlıklı su ve altyapı hizmeti almasını sağlamaktır. Şirket, yeni teknolojiler geliştirerek bu durumun devamlılığını sağlamayı ve uluslararası pazarda bu teknolojiler sayesinde güç kazanmayı hedeflemektedir. Su ve atık su alanında uzmanlık ve deneyimini katı atık bertarafı ve çevre yönetimi hizmetlerine de taşıyan Akfen Su, ilk olarak 2012 yılında İDO ile imzaladığı Atık ve Çevre Yönetimi sözleşmesi çerçevesinde sağlanan hizmetleri 2016 yılında portföyüne MIP'yi de eklemek suretiyle başarıyla sürdürmeye devam etmektedir.

Akfen, kuruluşundan bu yana ulusal ve uluslararası sektörün öncü şirketleriyle yaptığı başarılı stratejik ortaklıklar ile yükselişini sürdürmektedir. Yönetim yapılanması, insan kaynakları potansiyeli ve ödün vermeden sürdürdüğü şeffaflık politikasıyla Türkiye'nin örnek topluluklarından biri olan Akfen Holding, büyümeye ve Türkiye'nin değerlerini çoğaltmaya devam edecektir.

Akfen, sektörün öncü şirketleriyle yaptığı başarılı stratejik ortaklıklar ile yükselişini sürdürmektedir.

Kısaca Akfen GYO

Çağdaş şehir otelciliği alanındaki projelerini her yıl bir biri ardına hizmete açan Akfen GYO, net aktif değeri açısından Türkiye'nin GYO'ları arasında ilk sıralarda yer almaktadır.

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 Holding'in köklü birikiminden güç alan 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.

Avrupa lideri ile başarılı iş modeli

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.

10 yılda 20 otelik bir portföye ulaştı

Şehir otelciliğinde dünya standartlarını hedefleyen Akfen GYO, kuruluşun bu yana geçen 10 yıllık sürede üç ve dört yıldızlı otellerden oluşan toplam 20 otelik bir portföye ulaşmıştır. Şirketin portföyü, Zeytinburnu'nda Ibis ve Novotel, Karaköy'de Novotel, Esenyurt'ta Ibis, Ankara'da Ibis, Eskişehir'de 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 beş yıldızlı Merit Park Otel ile inşaatı devam eden Ibis Otel Tuzla projelerinden oluşmaktadır.

Akfen GYO'nun Aralık 2016 itibarıyla tüm otellerin ortalama doluluk oranı yüzde 59 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in kira geliri de 2016 yılında bir önceki yıla göre yüzde 29'u KKTC ve yüzde 31'i Rusya'daki otellerden gelmiştir.

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. Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, net aktif değeri açısından Türkiye'nin GYO'ları arasında ilk sıralarda yer alarak sektörde güvenilir bir konum elde etmiştir. Akfen GYO 11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılmıştır ve bu tarih itibarıyla "AKFGY" hisse kodu ile BIST'te işlem görmektedir. Şirket, 2016 yılında uyguladığı geri alım programı kapsamında toplam 2 milyon 409 bin TL'lik hisse geri alımı yapmıştır.

Milyonlarca misafire ev sahipliği

Bugüne kadar Türkiye ve Rusya'da ki otellerde ağırlanan misafir sayısı 5.917.754 kişidir. Aralık 2016 itibariyle tüm otellerin Rusya ve Türkiye ortalama doluluk oranı %59,1'dir. Şirketin Türkiye Kira geliri de 2016 yılında bir önceki yıla göre %5,7 artışla 54.719.172 TL'ye ulaşmıştır. 2016 yılında Türkiye & Rusya & KKTC'den elde edilen kira gelirleri toplamının %38,5'i Türkiye, %31,6'sı Rusya, %29,9'u KKTC'den elde edilmiştir.

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.

Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, net aktif değeri açısından Türkiye'nin GYO'ları arasında ilk sıralarda yer alarak sektörde güvenilir bir konum elde etmiştir.

Konsolide FAVÖK 37,1 milyon lira olurken, FAVÖK marjı %68,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Akfen GYO'nun 31 Aralık 2015 itibarıyla net aktif değeri, 619,6 milyon TL olmuştur.

Akfen GYO 11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılmıştır ve bu tarih itibarıyla "AKFGY" hisse kodu ile BIST'te işlem görmektedir.

Akfen GYO, 372279 ticaret sicil numarası ile Levent Loft Büyükdere Cad. No: 201 C Blok Kat: 8 34394, Levent/ İstanbul merkez adresiyle göstermektedir. Şirket bilgileri, ayrıca, Şirket'e ait www.akfengyo.com.tr adresli internet sitesinde yer almaktadır.

Kilometre Taşları

Akfen GYO, doğru zamanda, doğru yerde aldığı yatırım kararlarıyla kurulduğu günden bu yana emin adımlarla ilerleyişini sürdürmektedir.

2005

- Akfen Holding ve Accor S.A. arasında işbirliği kuruldu.

2006

- SPK onayını müteakip, Aksel Turizm Yatırımları A.Ş., Akfen GYO'ya dönüştü.

2007

- 208 odalı Novotel İstanbul ve 228 odalı Ibis Otel İstanbul, Zeytinburnu'nda faaliyete geçti.
- 108 odalı Ibis Otel Eskişehir faaliyete geçti.
- 286 odalı Merit Park Otel, Girne KKTC'de faaliyete geçti.

2008

- 200 odalı Novotel Trabzon faaliyete geçti.

2010

- 92 odalı Novotel Gaziantep ve 177 odalı Ibis Otel Gaziantep faaliyete geçti.
- 96 odalı Novotel Kayseri ve 160 odalı Ibis Otel Kayseri faaliyete geçti.
- 200 odalı Ibis Otel Bursa faaliyete geçti.
- Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye artırıldı.

2011

- Şirket, ödenmiş sermayesini 2011 yılı Mayıs ayında gerçekleşen halka arzla 138.000.000 TL'den 184.000.000 TL'ye yükseltti.
- Şirket, Rusya'da ortak yatırımlarındaki payını %50'den %95'e çıkardı.
- 177 odalı Ibis Otel Yaroslavl faaliyete geçti.

2012

- 204 odalı Ibis Otel Samara faaliyete geçti.
- 165 odalı Ibis Otel Adana faaliyete geçti.
- Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. portföyündeki KKTC, Girne'de bulunan 5 yıldızlı Otel'in, casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına Voyager Kıbrıs Limited Şirketi'ne kiralanmasına dair sözleşme imzalandı.

2013

- 156 odalı Ibis Otel İstanbul Esenyurt faaliyete geçti.
- 140 odalı Ibis Otel Alsancak faaliyete geçti.
- 167 odalı Ibis Otel Kaliningrad faaliyete geçti.

2014

- 147 odalı Ibis Otel Ankara Airport faaliyete geçti.

2015

- 317 odalı Ibis Otel Moskova faaliyete geçti.

2016

- 200 odalı Novotel İstanbul Bosphorus Karaköy faaliyete geçti.

Misyon ve Vizyon

Misyon

Türkiye ve çevre coğrafyada uluslararası standartlarda inşa edilmiş ve işletilen otel projelerine sahip lider otel yatırımcısı olmak.

Vizyon

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

Strateji

- Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından Accor'la stratejik ortaklık
- Ekonomik şehir otelciliği yatırımı
- Uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülebilir, sürdürülebilir nakit akışı
- Tek konuda uzmanlaşma sonucu edinilen know-how
- Otellerin performanslarıyla artan kira geliri

Akfen GYO

- Özgün iş modeli
- Minimum operasyon riski
- Düşük riskli öngörülebilir nakit akışı
- Sınırsız ve hızlı büyüme imkânı

Operasyon Haritası

Akfen GYO, inovatif yaklaşımı ve özgün iş modeli ile çağdaş şehir otelciliğinde uluslararası standartları hedeflenmektedir.

● Faal Oteller

● Faal Ofis

● Mevcut Projeler



Finansal ve Operasyonel Göstergeler

Güçlü finansal yapısı ile nitelikli projelere odaklanan Akfen GYO, sektördeki gücünü ve güvenilir konumunu her geçen yıl daha da pekiştirmektedir.

Konsolide Kira Geliri (milyon TL)

2015	2016	Artış
53,53	54,2	%1

Akfen GYO'nun konsolide kira geliri 2015 yılında %1 artarak 54,2 milyon TL olmuştur.

TL	2014	2015	2016
Toplam Varlıklar	1.473.591.646	1.616.985.920	1.498.018.392
Özkaynaklar	856.220.166	804.106.526	560.795.264
Ödenmiş Sermaye	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Hasılat	51.011.677	53.533.927	54.180.018
Satışların Maaliyeti	(5.729.946)	(7.468.913)	(9.503.784)
Esas Faaliyet Karı/Zararı*	70.785.544	52.293.536	(202.125.460)
Yatırımlar	(61.584.827)	(71.467.689)	(22.870.323)

* Esas faaliyet karna duran varlık değer artış kazançları / kayıpları dahil edilmiştir.

Faaliyetler

GYO Sektörü

Türkiye'de gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörü, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından tamamlanan yasal düzenlemelerle birlikte 1995 yılında hayata geçmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları 1997 yılı itibarıyla borsada işlem görmeye başlamıştır.

GYO şirketleri, Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında yüksek getiri potansiyeli taşıyan gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmakta ve bu yatırımlar aracılığıyla portföylerine kattıkları gayrimenkullerden öngörülebilir ve düzenli kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmeyi amaçlamaktadır.

Özellikle iş merkezi veya alışveriş merkezi gibi büyük ölçekli gayrimenkul yatırım projeleri söz konusu olduğunda pek çok şirket, öz kaynak sorunuyla karşı karşıya kalmaktadır. Yeterli finansmanı sağlayamayan şirketler, bu tür projeleri yapabilmek için beraberinde yüklü bir faiz de getirecek olan kredi yoluyla finansmana yönelebilmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, ana faaliyet alanlarının yanı sıra şirketlerin finansman bulmakta zorlandığı gayrimenkul projelerine finansman desteği sağlamaktadır. Böylece yatırım yapmayı hedefleyen şirketlerin karşılaştığı finansman sorunu GYO'ların devreye girmesi ile büyük ölçüde hafiflemiştir.¹

Gayrimenkul yatırımlarında bir başka durum da, şirketin yeterli finansmana sahip olması halinde bile bir öz kaynak maliyetiyle karşılaşmasıdır. Bu tür durumlarda ise GYO'ların sunduğu çözüm, halktan gayrimenkul yatırım ortaklığı payları karşılığında toplanacak paranın söz konusu projenin finansmanında kullanılması şeklindedir.

2016 yılı genel olarak küresel konjonktürde risklerin ve belirsizliklerin devam ettiği, küresel risk iştahının geçmişe oranla daha düşük seyrettiği, sermaye akımlarının gelişmekte olan ülkelere yönelmiş ülkelerin nispeten düşük, hatta kimisi negatif getirili ancak güvenli limanlarına dönüş eğiliminde olduğu bir yıl olarak kayıtlara geçti.

Böylesi bir dönemde Türkiye ekonomisi, ülkenin içinde bulunduğu çalkantılı bölgeden kaynaklanan jeopolitik sorunları, en yakın komşularından ve ticaret ortaklarından Rusya ile yaşanan krizin sonuçlarını ve Suriye'deki durumun sosyal ve ekonomik maliyetini üstlenerek, yurtdışında yaratılmakta olan belirsizliklerle yurtdışından kaynaklanan riskler arasında yönetilmesi oldukça zor bir süreçten geçmiştir.

Son 3 Yılın En Hızlı Artışını Gerçekleştirerek İkinci Çeyrekte Yüzde 7.0 büyüdü

Ancak, 2015 yılının son çeyreğinden itibaren olumlu bir toparlanma ivmesi yakalayan inşaat-gayrimenkul sektörü, hem kamu, hem özel sektör inşaat yatırımlarının artmasıyla yaklaşık 3 yılın en hızlı artışını gerçekleştirerek ikinci çeyrekte yüzde 7.0, ilk yarıyı toplamında yüzde 6.7 oranında büyümüş, GSYH'yi 0.4 puan yukarı çekmiştir. Söz konusu artışta, 2015 yılında yüzde 1.2 oranında daralan özel sektör inşaat yatırımlarının 2016 ilk yarıyı içinde yüzde 6.9 oranında, kamu sektörü inşaat yatırımlarının da yüzde 6.0 oranında artması etkin olmuştur. Üretim yöntemiyle oluşturulan GSYH verilerine göre 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre ana sektörler arasında sadece inşaatta reel artış kaydedilmiştir. 2016 yılının ilk iki çeyreğinde olumlu bir

¹ Akfen GYO 2015 Faaliyet Raporu-Sayfa-152

performans sergileyen inşaat sektörü üçüncü çeyrekte de reel olarak yüzde 1,4 oranında büyüme sergilemiştir.

Gayrimenkul Sektörü Cazibesini Koruyor

Sektörde aktivitenin arttırılmasına yönelik olarak alınan tedbirler doğrultusunda, 2016 Eylül ayında mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat / gayrimenkul sektörü güven endeksi bir önceki aya göre yüzde 3.2 oranında artarak 81.99 değerine yükselmiştir. İnşaat sektörü güven endeksindeki söz konusu artış, alınan kayıtlı siparişlerin, yeni projelerin ve sektörde yatırımların ivme kazanma eğilimine işaret etmektedir.

İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcıların ilgisini görmeye devam etmesi ve finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması, alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazı'nda yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir), ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi, kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi, kırdan kente göçün sürmesi, genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi, konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması gibi faktörler gayrimenkul sektörünün cazibesini korumasına katkı sunmaktadır.²

Dolayısıyla inşaat-gayrimenkul sektöründe son üç çeyrekte yakalanan büyümenin yılın son çeyreği ile 2017 yılının ilk döneminde sürdürülebilmesi ve yatırımların hız kesmeden devam etmesi, ekonomik ve siyasi normalleşmenin sağlanmasıyla mümkün olabilecektir.³

Otel Sektörü

Turizm tüm dünya genelinde olduğu gibi Türkiye'de de sürekli gelişim gösteren bir endüstri olma özelliğini korumaktadır. Turizm Bakanlığı'nın verileri incelendiğinde Türkiye'nin turizm alanında son çeyrek asırdaki hangi noktalara geldiği görülmektedir. Turizm endüstrisinin başladığı doksanlı yıllarda ülke geneline turistik amaçlı gelen ziyaretçilerin sayısı 4.4 milyon iken 2000'li yıllarda bu rakam 10 milyonları geçmiştir. 2010'lu yıllara gelindiğinde ise artık dünya pazarında önemli bir yer elde etmiş ve 30 milyon rakamlarını geçmiştir. Son gelinen noktada Türkiye turistlerin destinasyon olarak tercih ettikleri ülkeler kategorisinde 2015 yılında dünya sıralamasında 5. sıraya yerleşmiştir.

TÜİK verilerine göre 2015 yılı turizm gideri, bir önceki yıla göre yüzde 4,2 artarak 5 milyar 698 milyon 423 bin dolar olduğu görülmektedir. Bunun 4 milyar 768 milyon 443 bin dolarını kişisel, 929 milyon 980 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturduğu belirtilmektedir. Söz konusu yılda yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı ise bir önceki yıla göre yüzde 9,6 artarak 8 milyon 750 bin 851 kişi olduğu görülmektedir. Bunların kişi başı ortalama harcaması 651 dolar olarak gerçekleşmiştir ve ortalama 11,9 gün konaklamaya ayrılmıştır.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Eylül 2016 raporuna göre, 2016 yılı Ocak-Eylül döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısında geçen yılın aynı dönemine göre %31,96 azalış olduğu görülmektedir. 2016 yılı Ocak-Eylül döneminde ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler

² Akfen GYO-Adana İbis Otel Gayrimenkul Değerleme Raporu- 30.12.2016

³ Türkiye Müttehhitler Birliği-Dünya ve Türkiye İnşaat Sektörü Raporu Ekim 2016-Sayfa-15-16

sıralamasında Almanya % 15,51 (3.139.308) ile birinci, Gürcistan % 8,34 (1.689.543) ile ikinci, İngiltere % 7,32 (1.481.200) ile üçüncü sırada olduğu görülmektedir. 2015-2016 yılları arası ülkelere göre gelen turist sayılarındaki değişim incelendiğinde, Rusya Federasyonu'ndan gelenlerin %83,55 azaldığı, Ukrayna'dan gelenlerin %54,29 arttığı göze çarpmaktadır.

Art arda yaşanan terör olayları ve darbe girişiminin olumsuz etkileri yüzünden Türkiye konaklama sektörü tarihinin en 'boş' yazını geride bıraktığı görülmektedir. Türkiye otelleri Kurban Bayramı döneminde kıyı bölgelerde yerli ve şehirlerde Arap turistlerle kısmen doluluk yükselmesi yaşadığı ancak yüksek sezon olarak adlandırılan yaz ayları sezonu kurtarmaya yetmediği yetkililerce açıklanmıştır.

Dünyanın önde gelen veri ve analiz şirketlerinden STR Global'in hazırladığı Aralık 2016 Ülke Performans Raporu'nda, Kasım 2016'da Türkiye genelindeki otellerin doluluk oranlarındaki düşüş hızının yavaşladığı ve İstanbul'da düşüşün durduğu görülmektedir. Buna karşın fiyatlardaki düşüş devam etti. Kasım 2016'da Türkiye genelindeki otellerin dolulukları, 2015 yılının aynı dönemine oranla yüzde 1.1'lik bir düşüş ile yüzde 55.2 olarak kaydedildi. Ocak-Kasım 2016 dönemini kapsayan 11 aylık dönemde ise Türkiye, doluluk oranlarındaki yüzde 19.2'lik düşüş ile tüm Avrupa'da en büyük düşüş oranı gösteren ve yüzde 50.9 doluluk ile en düşük doluluk oranına sahip ülke oldu. Geçen yılın ilk 11 ayında bu oran yüzde 63 olarak gerçekleşmişti. Türkiye ayrıca, 2016 yılının 11 aylık döneminde, yüzde 40.6 düşüş ile oda gelirlerinde en büyük kaybı yaşayan ülke oldu. 2015 yılının 11 aylık döneminde 67.8 Euro olan oda başı gelirler bu yılın aynı döneminde 40.3 Euro'ya kadar geriledi.

Ancak otel yatırımları her tür olumsuzluğa rağmen artarak devam etmektedir. Almanya merkezli otel yatırımları araştırma kuruluşu Tophotel Projects'in verilerine göre, Türkiye'de halen yatırım, proje ve planlama aşamasında 3, 4 ve 5 yıldızlı 57 otel projesi bulunmaktadır. 57 projenin büyük bölümü ise İstanbul'da yer almaktadır.

2016 Yılı'nın Önemli Gelişmeleri

21 Nisan 2016 – “Kar Payı Dağıtım İşlemlerine İlişkin Bildirim”

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, Türk Ticaret Kanununun 390 (4). maddesi hükümleri uyarınca işbu Yönetim Kurulu Kararında yer alan hususların tüm Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulması sonucunda aşağıda belirtilen kararlar Yönetim Kurulu Üyelerimizin oybirliği ile alınmıştır:

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nun II-14.1 Tebliği hükümleri kapsamında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan ve Yetkin Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetime tabi tutulan 01.01.2015 - 31.12.2015 hesap dönemine ait finansal tablolarımızda yasal mevzuata göre dağıtılabilir kar oluşmadığından, Genel Kurul'a bu konuda bilgi verilmesine, kar dağıtımını yapılmayacağı hususunun onaya sunulmasına toplantıya katılanların oy birliğiyle karar verildi.

29 Nisan 2016 – “2015 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı Yapılmasına İlişkin Yönetim Kurulu Kararı”

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nın imzalanması konusunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi
3. Şirket Yönetim Kurulu'nca hazırlanan 2015 Yılı Faaliyet Raporunun okunması müzakeresi ve onaylanması
4. 2015 Yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması
5. 2015 Yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması
6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirketin 2015 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi

7. Yönetim Kurulu'nun 13.04.2016 tarih ve 2016/8 sayılı kararı doğrultusunda, 2015 yılında dağıtılabılır kar oluşmadığından, ekteki kar dağıtım tablosunun Genel Kurulun bilgisine sunulması ve kar dağıtımını yapılmaması konusundaki önerinin Genel Kurulun onayına sunulması
8. Yönetim Kurulu'na aday üyelerin, bağımsız üyeler dahil grup içi ve grup dışındaki görevleri hakkında genel kurulda pay sahiplerine bilgi sunulması
9. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi
10. Yönetim Kurulu üyelerinin aylık ücretlerinin belirlenmesi
11. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nun 29.01.2016 tarih ve 2016/1 sayılı kararı uyarınca, Şirket portföyünde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesi ve ayrıca Şirket portföyüne 2016 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ve Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesi hususunun genel kurulumuzun onayına sunulması
12. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nun 08.04.2016 tarih ve 2016/5 sayılı Kararı uyarınca 2016 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak hizmet alınacak kuruluşun Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Ernst and Young) olarak belirlenmesi hususunun genel kurulumuzun onayına sunulması
13. Gerekli görüldüğünde, Şirket paylarının geri alınması için ekte sunulan Geri Alım Programı'nın görüşülmesi
14. Şirket'in 2015 yılı içerisinde yaptığı bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2016 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi
15. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2015 yılında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi
16. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2015 yılında Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesine giren ilişkili Taraflar ile yapılan işlemler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi
17. Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2015 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi
18. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Mayıs 2015 tarih ve 12233903-325.99-466 sayılı yazısı ile bildirilen 14 Mayıs 2015 tarih ve 12/556 sayılı Kararı doğrultusunda, "Şirketimiz hakkında toplam 44.814,00- TL tutarındaki idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyelerine söz konusu idari para cezasının rücu edilip edilmeyeceği" hususunun müzakeresi ve onaya sunulması
19. Dilek ve görüşler, kapanış

Ek Açıklamalar:

1. Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, Türk Ticaret Kanununun 390 (4). maddesi hükümleri uyarınca işbu 25.04.2016 tarihli Yönetim Kurulu Kararında yer alan hususların tüm Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulması sonucunda aşağıda belirtilen kararlar Yönetim Kurulu Üyelerimizin oybirliği ile alınmıştır:
Şirketimizin 13.04.2016 tarih ve 2016/6 sayılı kararı ile, 2015 yılı Pay Sahipleri Genel Kurul Toplantısı'nın 17 Mayıs 2016 tarihinde yapılmasına karar verilmiştir. Ancak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Mayıs 2015 tarih ve 12233903-325.99-466 sayılı yazısı ile bildirilen 14 Mayıs 2015 tarih

ve 12/556 sayılı Kararı doğrultusunda, "Şirketimiz hakkında toplam 44.814,00-TL tutarındaki idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyelerine söz konusu idari para cezasının rücu edilip edilmeyeceği" hususunda gündem eklenmesi gerektiğinden, Şirketimizin 2015 yılı Pay Sahipleri Genel Kurul Toplantısı'nın; 2015 faaliyet yılı çalışmalarını incelemek ve aşağıda yazılı gündemi görüşüp karara bağlamak üzere, 24 Mayıs 2016 tarihinde saat 13:30'da Şirket Merkez adresi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No:201 C Blok Kat:8 Levent İstanbul adresinde yapılmasına,

2. 2015 Faaliyet Yılına ait, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Kurumsal Uyum Raporu dahil olmak üzere ilgili raporları, finansal tablolar, bağımsız denetim raporu, vekaletname örneği, gündem ve gündem maddelerine ilişkin ayrıntılı açıklamanın yer aldığı Bilgilendirme Dökümanı'nın genel kurul toplantısından üç hafta önce yasal süresi içerisinde Şirket Merkezinde, Şirketin www.akfengyo.com.tr internet adresinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun elektronik genel kurul sisteminde Sayın Pay Sahiplerimizin incelemelerine hazır bulundurulmasına,
3. Durumun, gerek mevzuat gerekse de Şirket Esas Sözleşmesi düzenlemeleri doğrultusunda Pay Sahiplerimize duyurulmasına,
4. Toplantıya Bakanlık Temsilcisi tayin edilmesi hususunda Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İstanbul İl Ticaret Müdürlüğü'ne müracaat edilmesine

Toplantıya katılanların oy birliğiyle karar verildi.

24 Mayıs 2016 – “24.05.2016 Tarihinde Yapılan 2015 Yılı Genel Kurul Toplantı Sonucu”

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 2015 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 24.05.2016 tarihinde, saat 13.30'da, 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 23.05.2016 tarih ve 16197782 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Devrim Demircan'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 28 Nisan 2016 tarih, 9064 sayılı nüshasında, Şirketin internet sitesinde 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, 4.926.536'sı elektronik ortamda, 139.957.076'sı fiziksel olmak üzere toplam 144.886.612.-TL'lik hissesine tekabül eden 144.886.612 adet B Grubu hissenin toplantıda temsil edildiği, böylece gerek mevzuat, gerekse de esas sözleşmede öngörülen asgarî toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu Üyesi ve Murahhas Azası İbrahim Süha Güçsav'ın, Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Ciliz İnanç'ın ve Pwc - Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Pwc) adına Hülya Gülbahçe'nin toplantıda hazır buldukları tespit edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantısı, Şirket Murahhas Azası İbrahim Süha Güçsav tarafından fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

Gündem maddeleri Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Ciliz İnanç 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 ekteki toplantı tutanağında belirtildiği gibi oy birliğiyle ve oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

3 Haziran 2016 – “2015 Yılı Olağan Genel Kurul Tescil İşlemi”

Şirketimizin 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan 2015 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından 3 Haziran 2016 tarihinde tescil edilmiştir.

13 Haziran 2016 – “Akfen GYO Temsil İlgam hk.”

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, Türk Ticaret Kanununun 390 (4). maddesi hükümleri uyarınca işbu Yönetim Kurulu Kararında yer alan hususların tüm Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulması sonucunda Şirketimizin 13/06/2016 tarih ve 2016/10 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında aşağıda belirtilen kararlar Yönetim Kurulu Üyelerimizin oybirliği ile alınmıştır:

1. Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Aza olarak İbrahim Süha GÜÇSAV'ın, Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak Mustafa KETEN'in, daha önceki görev süreleri hesaba katılmaksızın işbu tarihten itibaren 1 (bir) yıl süre ile atanmasına,
2. 13/01/2011 tarih ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 367. ve 371. Maddeleri çerçevesinde düzenlenen ve 30.04.2015 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında onaylanan Şirketimiz Yönetim İç Yönergesi kapsamında 1 (bir) yıl süreyle görev yapmak üzere;

Şirketimiz A Grubu imza yetkilileri olarak Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza İbrahim Süha Güçsav, Yönetim Kurulu Üyeleri Pelin Akın ve Selim Akın'ın atanmasına ve herhangi ikisinin müştereken Şirketimizi her konuda ve sınırsız olarak ve Yönetim İç Yönergesine uygun olarak temsil ve ilzam etmelerine

Toplantıya katılanların oybirliği ile karar verildi.

13 Haziran 2016 - “SPK nın Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Komite Üyelerinin seçimi hk.”

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, Türk Ticaret Kanununun 390 (4). maddesi hükümleri uyarınca işbu Yönetim Kurulu Kararında yer alan hususların tüm Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulması sonucunda Şirketimizin 13/06/2016 tarih ve 2016/11 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında aşağıda belirtilen kararlar Yönetim Kurulu Üyelerimizin oybirliği ile alınmıştır:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ") uyarınca;

1. Kurumsal Yönetim Komitesine, 1 (bir) yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Halil Eroğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adnan Aydoğan, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Ertürk ve (Finansman ve) Yatırımcı İlişkileri Müdürü Servet Didem Çolakoğlu'nun atanmasına, Halil Eroğlu'nun Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,
2. Kurumsal Yönetim Komitesinin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi olarak da görev yapmasına,
3. Denetimden Sorumlu Komiteye, 1 (bir) yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Halil Eroğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adnan Aydoğan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Ertürk'ün atanmasına, Ahmet Ertürk'ün Denetimden Sorumlu Komite Başkanı olarak görev yapmasına,
4. Riskin Erken Saptanması Komitesine, 1 (bir) yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Halil Eroğlu, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi Pelin Akın'ın atanmasına, Halil Eroğlu'nun Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,

Toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

16 Haziran 2016 – “Esas Sözleşme”

Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun 03/06/2016 tarihinde 752 no'lu Genel Mektubunda belirttiği üzere sistem altyapısının tamamen değişmesi ve yeni sitede getirilen ilave fonksiyonlar kapsamında talep ettiği güncel esas sözleşmemiz açıklama ekindeydir.

29 Temmuz 2016 – “Akfen GYO Hisselerinin Açığa Dönüşüm İşlemleri Hk.”

Şirketimiz ortaklarından Hamdi Akın ile Yönetim Kurulu Başkanımız İ.Suha Güçsavaş tarafından şirketimizde sahip oldukları kapalı hamiline kıymetlerin açığa dönüşüm işlemleri için MKK nezdinde başvuruda buldukları ve herhangi bir yanlış anlamayı önlemek amacıyla sözkonusu başvurunun payların satışı amacıyla yapılmadığı yönünde Şirketimize bilgi verilmiştir.

11 Ekim 2016 – “Genel Müdür Ataması Hk.”

Yönetim Kurulumuzun 10.10.2016 tarih ve 2016/14 sayılı kararı uyarınca;

Şirketimiz Genel Müdürü Vedat Tural'ın genel müdürlük görevi sona ermiş olup, yerine 13/01/2011 tarih ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 367. ve 371. Maddeleri çerçevesinde düzenlenen ve 20.04.2015 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında onaylanan Şirketimiz Yönetim İç Yönergesi kapsamında yetkilendirilen Sertaç Karaağaoğlu Şirketimiz Genel Müdürü olarak atanmıştır.

Sertaç Karaağaoğlu, 1996 yılında ODTÜ Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümünden mezun olmuş, 2015 yılında Maltepe Üniversitesi'nde İşletme Yönetimi Yüksek Lisansını tamamlamıştır. 1996-2000 yılları arasında Toprakbank'ta, 2000-2001 yılları arasında Kentbank'ta Müşteri Yöneticisi olarak çalışmış; 2001-2011 yılları arasında Fortis (Dışbank)'ta Kredi Risk Yöneticiliği, 2011-2012 yılları arasında TEB BNP PARIBAS'ta Kredi Direktörlüğü görevlerini üstlenmiş; kurumsal finansman alanındaki çalışmalarına 2012-2016 yılları arasında Borsa İstanbul'da Grup Direktörü olarak devam etmiştir.

2 Aralık 2016 – “Pay Alım Satım Bildirimi”

Şirketimizin 24.05.2016 tarihinde yapılan Genel Kurulu'nda kararı alınan "Geri Alım Programı" çerçevesinde 2016 yılı içerisinde toplam 2.409.000 adet Akfen GYO A.Ş. hissesi satın alınmıştır. Ortalama 1,39 TL fiyattan yapılan toplam hisse alımlarının sermaye oranı ise %1,31 seviyesine ulaşmıştır.

2016 Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi

Türkiye sınırları içinde faaliyet gösteren GYO'lar arasında bilanço büyüklüğü açısından önlerde yer alan Akfen GYO'nun kira gelirleri 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 54,2 milyon TL'ye yükselmiştir.

2016'da Öne Çıkanlar

- Konsolide kira geliri bir önceki yıla göre %1,2 artışla 54,2 milyon TL olmuştur.
- Konsolide FAVÖK 37,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide net borç 775 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 31 Aralık 2016 itibarıyla net aktif değer 619,6 milyon TL olmuştur.

Yönetimin Finansal Değerlendirmesi

Gerek operasyonel gerekse finansal alanda, uzman ve tecrübeli bir profesyonel kadro tarafından yönetilen Akfen GYO, 2016 yılında da finansal performansını korumaya ve imza attığı başarılı projelerle büyümeye devam etmiştir. Şirket, 2016 yılında faaliyete açılan Novotel Karaköy ile nakit yaratma gücünü artırmıştır.

Diğer faaliyet gelir ve giderleri hariç faiz, amortisman ve vergi öncesi kârı (FAVÖK) 2016 yılı sonunda 37,1 TL olarak gerçekleşmiştir. Akfen GYO'nun konsolide kira gelirleri ise geçen yılın aynı dönemine göre %1,2 artarak 54,2 TL olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye sınırları içinde faaliyet gösteren GYO'lar arasında bilanço büyüklüğü açısından önlerde yer alan Akfen GYO'nun net aktif değeri 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 619,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Operasyonel Performans

- Konsolide kira gelirleri 2015 yılına göre %1.2 artarak 54,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 16 Şubat 2016 tarihinde Novotel Karaköy faaliyete geçmiş olup Şirket portföyünde bulunan faaliyetteki otel sayısı 19'a, kiralanabilir oda sayısı da 3.428'e ulaşmıştır.
- Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı 31 Aralık 2016 itibarıyla %60, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı 31 Aralık 2016 itibarıyla %58 ve tüm otellerin ortalama doluluk oranı da 31 Aralık 2016 itibarıyla %59 olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 31 Aralık 2016 itibarıyla 40 avro, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 31 Aralık 2016 itibarıyla 37 avro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı da 31 Aralık 2016 itibarıyla 38 avro olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide otel giderleri 2015 yılı sonunda 7,5 milyon TL iken 2016 yılı sonunda %27 artarak 9,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide genel yönetim giderleri 2015 yılı sonunda 6,9 milyon TL iken 2016 yılı sonunda %9,5 artarak 7,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Konsolide FAVÖK, 2015 yılı sonunda 39,1 milyon TL iken, 2016 yılı sonunda 37,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Faiz giderleri ise 2016 yılında geçen yılın aynı dönemine göre %26 artarak 38,7 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Şirket net aktif değeri 2016 yılı sonunda 619,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2015'te FAVÖK değerinde artış

2016 yılsonu itibarıyla Akfen GYO tarafından inşa ettirilip kiraya verilmiş olan toplam otel sayısı, 19'a ulaşmıştır.

2016 yılı ilk çeyrek sonuna kadar Türkiye'de bir yeni otel projesinin daha tamamlanması ve toplam kiralanılan otel sayısının 20'ye çıkarılması planlanmaktadır.

Yeni açılan ve açılacak otellerin de etkisi ile Şirket'in 2017 konsolide FAVÖK değerinin artacağı beklenmektedir.

FAVÖK

(milyon TL)

2015	2016
39,1	37,1

2016 (milyon TL)	Kira Geliri	FAVÖK	FAVÖK Marjı (%)	Net Borç
Türkiye	21,5	9,2	43	501
KKTC	15,9	15,5	98	56
Rusya	16,8	12,3	74	218
Konsolide	54,2	37,1	68	775

Çalışan Sayısı	2015	2016	Değişim (%)
Türkiye	13	10	-23%
KKTC	0	0	-
Rusya	12	11	-8,3%
Konsolide	25	21	-12%

Kira Geliri (milyon TL)	2015	2016	Değişim (%)
Türkiye	24,0	21,5	-10
KKTC	14,4	15,9	11
Rusya	15,2	16,8	11
Konsolide	53,5	54,2	1

Her Şey Dâhil Oda Başına Gelir (TL)	2015 (Ocak Aralık)	2016 (Ocak Aralık)	Artış /Azalış Oranı (%)
Türkiye - Toplam Ibis	95	84	%-12
Türkiye - Toplam Novotel	189	137	%-28
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	122	102	%-16
Rusya - Toplam Ibis	79	99	%26
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	111	101	%-9

Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) (TL)	2015 (Ocak Aralık)	2016 (Ocak Aralık)	Artış /Azalış Oranı (%)
Türkiye - Toplam Ibis	118	112	%-5
Türkiye - Toplam Novotel	194	169	%-13
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	141	130	%-8
Rusya - Toplam Ibis	111	123	%11
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	135	128	%-5

Doluluk Oranları	2015 (Ocak Aralık)	2016 (Ocak Aralık)	Artış /Azalış Oranı (%)
Türkiye - Toplam Ibis	%66	%61	%-4
Türkiye - Toplam Novotel	%69	%56	%-13
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	%67	%59	%-7
Rusya - Toplam Ibis	%52	%58	%6
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	%63	%59	%-4

Kira Geliri (milyon TL)	2015 (Ocak Aralık)	2016 (Ocak Aralık)	Artış /Azalış Oranı (%)
Türkiye - Toplam Ibis	13,4	11,6	%-13
Türkiye - Toplam Novotel	10,6	9,9	%-7
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	24,0	21,5	%-10
Rusya - Toplam Ibis	13,6	16,2	%20
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	37,6	37,7	%0
Ana Toplam*	53,5	54,2	%1,2

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Portföyümüzde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplamı 2015 yılında 1.428 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2015 yılında Türkiye'de bir otel inşaatı tamamlanmış olup bu gayrimenkulün değeri "Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller" sınıfından "Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller" sınıfına transfer edilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	2015	2016	Değişim (%)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.195,4	1.253,7	4,9
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	233,0	49,8	-78,6
Arsa Kiraları	31,1	34,5	10,8
Toplam	1.459,5	1.338,0	-8,3

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	2015	2016	Değişim (%)
Türkiye	932,0	767	-18
KKTC	240,3	241	0
Rusya	256	296	15
Konsolide	1.428,4	1.304	-9

Gayrimenkul Yatırımları

31 Aralık 2016 itibarıyla Akfen GYO portföyünde bulunan gayrimenkuller için toplam 22,9 milyon TL yatırım harcaması gerçekleşmiştir.

Yatırım	Ibis Otel Tuzla
Konum	İstanbul
Oda Sayısı	200
Durum	Proje
Toplam Yatırım Maliyeti (avro, KDV dahil)*	17.300.000
Yatırım Tamamlama (%)	%99
Fiziksel Tamamlama (%)	%99
Öngörülen Açılış Tarihi	Nisan 2017

* İnşaat dönemi finansman maliyeti ve projelere atfedilebilen genel yönetim giderleri dahil değildir. Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2016
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	7.414.000

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacaklar bakiyesinin tamamı Grup'un KKTC Bafra'da bulunan otel projesine ilişkin kullanım hakkına sahip olduğu arsanın Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'ye KDV dahil 10.914.000 TL'ye devri ile ilgili kalan alacak bakiyesidir.

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2016
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	3.742.189	-

İlişkili taraflarla işlemler

a) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Hakediş tutarları)

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2016
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	48.731.156	9.998.601

b) Kira giderleri

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2016
Hamdi Akın	397.166	423.166

Net Aktif Değer

Şirket net aktif değeri 31 Aralık 2016 itibarıyla 619,609 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Portföy Tablosu (Milyon TL)	2015	2016
Faal Oteller		
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	226,575	170,118
Novotel Trabzon	123,561	109,21
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	58,088	40,178
Ibis Otel Esenyurt	60,313	40,952
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	51,77	42,096
Ibis Otel Bursa	45,58	37,32
Ibis Otel İzmir	46,857	45,048
Ibis Otel Adana	44,79	43,52
Ibis Otel Ankara Airport	37,897	34,478
Ibis Otel Eskişehir	13,626	11,474
Yatırımları Devam Eden Projeler		
Ibis Otel Tuzla	42,794	49,770
İştirakler	424,4	Xxx
Para & Sermaye Piyasası Araçları	10,149	0,852
Toplam Portföy Değeri	1.186,404	1.052,88
Diğer Aktifler & Alacaklar	31,805	45,199
Borçlar	381,413	478,47
Net Aktif Değer	836,796	619,609

Gayrimenkul Değerleme Raporu Sonuçları

2016 yılsonu itibarıyla Akfen GYO tarafından inşa ettirilip kiraya verilmiş olan toplam otel sayısı, 19'a ulaşmıştır.

Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu

Değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer 45.605.000 Euro (168.556.000 TL) olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 49 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 54.220.000 Euro (200.039.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 38.000.000 Euro (140.197.000 TL)'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan 46.113.000 Euro (170.118.000 TL) olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2016 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin e göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerleme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yaklaşık yıllık kira değeri 1.365.000 Euro (5.036.000 TL) takdir edilmiştir.

Novotel Trabzon

Değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa Değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer 18.614.837 EURO (68.677.581 TL) olarak hesaplanmıştır. Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 49 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 34.410.000 Euro (126.952.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 24.790.000 Euro'dur (91.460.000 TL). Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan 29.600.000 Euro (109.210.000 TL) olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2016 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin e göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerleme gününe indirgenmesi ile taşınmazın bir yıllık yaklaşık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 1.581.000 Euro (5.833.000 TL) takdir edilmiştir.

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

Değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer 16.038.000 Euro (59.171.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 30 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 12.670.000 Euro (46.475.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasının ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 9.110.000 Euro (33.610.000 TL)'dur. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan 10.890.000 Euro (40.178.000 TL) olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2016 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yıllık net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıllık 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine göre taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 680.193 Euro (2.510.00 TL) takdir edilmiştir.

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Değerleme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer 12.254.802 Euro (45.213.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 49 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 13.090.000 Euro (48.294.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 9.730.000 Euro (35.898.000 TL)'dur. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan 11.410.000 Euro (42.096.000 TL) olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2016 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yıllık net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıllık 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine göre taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 510.167 Euro (1.882.000 TL) takdir edilmiştir.

Ibis Otel Eskişehir

Değerleme çalışmasında değerlendirme konusu maliyet yaklaşımı ve otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz gelir getiren bir mülk olup, bu tür mülklerde gelir yaklaşımı ve kira değeri analiziyle hesaplanan değerler daha sağlıklı sonuç vermektedir. Bu yüzden nihai değer takdirinde maliyet yöntemiyle hesaplanan değer göz ardı edilmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer 4.803.002 Euro (17.720.197 TL) olarak hesaplanmıştır. Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 3.150.000 Euro (11.622.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 1.970.000 Euro (7.268.000 TL)'dur. Otelin ek tesisleri olan restoran ve fitness center kira gelirleri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Buna göre restoran bölümünden elde edilen kira gelirinin net bugünkü değeri 140.000 Euro (517.000 TL), Fitness Center'ın kira gelirlerinin net bugünkü değeri ise 410.000 Euro (1.513.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Otelin kiralama hakkı sonuç değeri her iki

yöntem ile hesaplanan değer yaklaşık aritmetik ortalamasına restoran ve fitness center kira gelirleri eklenerek 3.110.000 Euro (11.474.000 TL) olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2016 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin'e göre ilk yıllık net nakit akışı değerlerinin ortalaması ve restoran kira gelirleri toplamı dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıllık 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin bir yıllık yaklaşık kira değeri 227.000.- EURO (837.000- TL) takdir edilmiştir.

Ibis Otel Bursa

Değerleme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer 8.727.285 Euro (32.256.046 TL) olarak hesaplanmıştır. Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 30 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 12.030.000 Euro (44.383.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirin'in indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 8.200.000 Euro (30.253.000 TL)'dur. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değer yaklaşık aritmetik ortalaması olan 10.115.000 Euro (37.320.000 TL) olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2016 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin'e göre ilk yıllık net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıllık 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 389.000 Euro (1.435.000 TL) takdir edilmiştir.

Ibis Otel Adana

Değerleme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer 11.806.000 Euro (43.557.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Parsel üzerinde konumlanmış yapının 10 yıl süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 12.840.000 Euro (47.372.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirin'in indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 10.750.000 Euro (39.661.000 TL)'dur. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre pazar ve kira değerlerinden elde edilen değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması 11.795.000 Euro (43.520.000 TL)'dur.

Taşınmazın 30.12.2016 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin'e göre ilk yıllık net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıllık 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 424.000 Euro (1.564.000 TL) takdir edilmiştir.

Ibis Otel Esenyurt

Değerleme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet yönteminde arsa dahil toplam değer, yaklaşık 8.000.000 Euro (29.515.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Maliyet

yönteminde bulunan değer, otel tarzı işletme potansiyeline dayalı gayrimenkullerde sağlıklı sonuç vermeyeceği için dikkate alınmamıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 12.060.000 Euro (41.874.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinindirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 10.140.000 Euro (35.207.000 TL)'dur. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan 11.100.000 Euro (40.952.000 TL) olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2016 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirinindirgeme yöntemine göre hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 12.060.000 Euro (41.874.000 TL) olarak hesaplanmıştır. İlk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 588.000 Euro (2.042.000 TL) takdir edilmiştir.

Ibis Otel/İzmir Alsancak

Değerleme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın, otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir. Maliyet yönteminde arsa kira hakkı dahil toplam değer, yaklaşık 6.896.256 Euro (25.443.046 TL) olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 49 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 14.330.000 Euro (52.869.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinindirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 10.090.000 Euro (37.226.000 TL)'dur. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan 12.210.000 Euro (45.048.000 TL) olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 30.12.2016 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirinindirgeme yöntemine göre hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 14.330.000 Euro (52.869.000 TL) olarak hesaplanmıştır. İlk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 359.000 Euro (1.324.000 Türk Lirası) takdir edilmiştir.

Ibis Otel Ankara Airport

Değerleme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer 10.995.000 Euro (40.565.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Parsel üzerinde konumlanmış yapının oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 9.850.000 Euro (36.341.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinindirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 8.840.000 Euro (32.614.000 TL)'dur. Gelir indirgeme yaklaşımı ve kira gelirinindirgeme yöntemine göre hesaplanan değerler arasında yaklaşık %11 farklılık bulunmakta olup, kabul edilebilir bir farklılıktır. Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılan değer ile diğer iki yöntemle ulaşılan değerler de birbirleri ile uyumludur. Her 3 yöntem ile ulaşılan değer birbirini desteklemektedir. Değerleme konusu gayrimenkulün gelir getiren bir mülk olması nedeniyle nihai olarak gelir indirgeme yaklaşımı ve kira gelirinindirgeme yöntemleri ile yapılmıştır. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin aritmetik ortalaması olan 9.345.000 Euro (34.478.000 TL) olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2016 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirinine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 389.000 Euro (1.435.000 TL) takdir edilmiştir.

Ibis Otel Tuzla Projesi

Değerleme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer 15.961.000 Euro (58.887.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Parsel üzerinde konumlanmış yapının oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 14.470.000 Euro (53.386.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinین indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 12.510.000 Euro (46.154.000 TL)'dur. Gelir indirgeme yaklaşımı ve kira gelirinین indirgeme yöntemine göre hesaplanan değerler birbiri ile uyumludur. Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılan değer ile diğer iki yöntemle ulaşılan değer arasında %15 civarında bir farklılık bulunmaktadır. Bu da kabul edilebilir bir farklılıktır. Her 3 yöntem ile ulaşılan değer birbirini desteklemektedir. Değerleme konusu gayrimenkulün gelir getiren bir mülk olması nedeniyle nihai olarak gelir indirgeme yaklaşımı ve kira gelirinین indirgeme yöntemi ile yapılmıştır. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin aritmetik ortalaması olan 13.490.000 Euro (49.770.000 TL) olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 30.12.2016 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirinine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 381.000 Euro (1.406.000 TL) takdir edilmiştir.

Bağlı Ortaklık Değerleme Sonuçları

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. [Akfen GT]

Akfen GT'nin adil piyasa değerinin tespitinde Net Aktif Değer yöntemi kullanılmıştır. Net Aktif Değer yöntemi, Firmanın gelecekte yaratacağı nakit akımlarından bağımsız olarak Firma bünyesinde mevcut durumda sahip olunan tüm varlıkların yaklaşık piyasa değeri hesaplanarak, bu tutardan tüm borçların piyasa değerinin düşülmesi ile bir "Düzeltilmiş Defter Değeri" bulunması esasına dayanmaktadır. Firma'nın 31 Aralık 2016 bilançosunda en önemli sabit kıymet kalemi olan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller", Firma tarafından EPOS Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 06.01.2017 tarihli ekspertiz raporundaki piyasa değeri ile revize edilmiştir. Akfen GT'nin aktifinde yer alan diğer kalemler ile Firma'nın yükümlülüklerine ilişkin değerler ise, piyasa değerini yansıttığı varsayımı ile bilançoda yer alan tutarlar üzerinden hesaplanmıştır.

31 Aralık 2016 bilançosu ve 31 Aralık 2016'da yapılan gayrimenkul değerlendirme raporuna göre Firmanın Net Aktif Değeri 340.855.657 TL (91.877.317 Euro) olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2016 İtibariyle Net Aktif Değer	Euro
+ Nakit ve Benzerleri	1.823.335
+ Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	122.463.289
+ Maddi Duran Varlıklar	3.387
+ Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.118
+ Diğer Dönen ve Duran Varlıklar	44.878.413
Toplam Varlıklar	169.169.542
- Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
- Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.946.321
- Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.239.384
- Uzun Vadeli Finansal Borçlar	59.799.490
- Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	13.307.032
Net Aktif Değer	91.877.317

Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. [Akfen Karaköy]

Akfen Karaköy'ün adil piyasa değerinin tespitinde Net Aktif Değer yöntemi kullanılmıştır. Net Aktif Değer yöntemi, Firmanın gelecekte yaratacağı nakit akımlarından bağımsız olarak Firma bünyesinde mevcut durumda sahip olunan tüm varlıkların yaklaşık piyasa değeri hesaplanarak, bu tutardan tüm borçların piyasa değerinin düşülmesi ile bir "Düzeltilmiş Defter Değeri" bulunması esasına dayanmaktadır.

Değer yöntemi, Firmanın gelecekte yaratacağı nakit akımlarından bağımsız olarak Firma bünyesinde mevcut durumda sahip olunan tüm varlıkların yaklaşık piyasa değeri hesaplanarak, bu tutardan tüm borçların piyasa değerinin düşülmesi ile bir "Düzeltilmiş Defter Değeri" bulunması esasına dayanmaktadır.

Bu kapsamda bilançoda yer alan tarihi maliyetli kalemlerin, günümüz cari piyasa değerleri ile ifade edilmesi ve bu amaçla Firmanın sahip olduğu varlıkların tahmini reel değerleri ve sabit varlıkların da ekspertiz değerleri tespit edildikten sonra elde edilen değerden, finansal ve diğer yükümlülüklerin düşülmesi suretiyle net aktif değere ulaşılmaktadır.

31 Aralık 2016 bilançosu ve 06 Ocak 2017 tarihli ekspertiz raporuna göre Firmanın Net Aktif Değeri 39.190.442 TL (10.544.703 Euro) olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2016 İtibariyle Net Aktif Değer	Euro
+ Nakit ve Benzerleri	155.933
+ Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	142.946.000
+ Maddi Duran Varlıklar	-
+ Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-
+ Diğer Dönen ve Duran Varlıklar	22.887.127
Toplam Varlıklar	165.898.060
- Kısa Vadeli Finansal Borçlar	4.359.173
- Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	389.028
- Uzun Vadeli Finansal Borçlar	51.312.410
- Ortaklara Borçlar	67.877.685
- Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	4.860.321
Net Aktif Değer	39.190.442

Hotel Development Investment B.V. [HDI]

HDI'nin adil piyasa değerinin tespitinde Net Aktif Değer yöntemi kullanılmıştır. Net Aktif Değer yöntemi, Firmanın gelecekte yaratacağı nakit akımlarından bağımsız olarak Firma bünyesinde mevcut durumda sahip olunan tüm varlıkların yaklaşık piyasa değeri hesaplanarak, bu tutardan tüm borçların piyasa değerinin düşülmesi ile bir "Düzeltilmiş Defter Değeri" bulunması esasına dayanmaktadır.

Bu kapsamda bilançoda yer alan tarihi maliyetli kalemlerin, günümüz cari piyasa değerleri ile ifade edilmesi ve bu amaçla Firmanın sahip olduğu varlıkların tahmini reel değerleri ve sabit varlıkların da ekspertiz değerleri tespit edildikten sonra elde edilen değerden, finansal ve diğer yükümlülüklerin düşülmesi suretiyle net aktif değere ulaşılmaktadır.

31 Aralık 2016 bilançosu ve 06 Ocak 2017'de yapılan gayrimenkul değerlendirme raporuna göre Firmanın Net Aktif Değeri 59.579.441 TL (16.030.630 Euro) olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2016 İtibariyle Net Aktif Değer	Euro
+ Nakit ve Benzerleri	54.823
+ Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	170.412.208
+ Maddi Duran Varlıklar	70.604
+ Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-
+ Diğer Dönen ve Duran Varlıklar	6.087.106
Toplam Varlıklar	176.624.741
- Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.535.996
- Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.688.375
- Uzun Vadeli Finansal Borçlar	95.730.091
- Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	16.090.838
Net Aktif Değer	59.579.441

TL	31 Aralık 2016	İskonto Oranları
Faal Oteller		
Novotel ve Ibis Otel İstanbul	170.118.000	%10,09 ve %11,18
Novotel Trabzon	109.210.000	%10,09 ve %11,18
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	40.178.000	%10,09 ve %11,18
Ibis Otel Esenyurt	40.952.000	%10,45 ve %11,54
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	42.096.000	%10,45 ve %11,54
Ibis Otel Bursa	37.320.000	%10,09 ve %11,18
Ibis Otel Alsancak	45.048.000	%10,09 ve %11,18
Ibis Hotel Adana	43.520.000	%10,09 ve %11,18
Ibis Otel Ankara Airport	34.478.000	%10,09 ve %11,18
Ibis Otel Eskişehir	11.474.000	%10,09 ve %11,18
Yatırımları Devam Eden Projeler		
Ibis Otel Tuzla Projesi	49.770.000	%10,45 ve %11,54
İştirakler		
Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.	340.855.657	
Hotel Development and Investment BV	59.579.441	
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. Tic. A.Ş.	27.429.390	

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 2016	31 Aralık 2015	
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	851.716	10.149.201	
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	643.531.638	768.229.245	
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	427.864.488	424.403.825	
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	
Diğer varlıklar		25.831.483	31.805.107	
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.098.079.325	1.234.587.378	
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	452.976.481	371.970.288	
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	25.493.791	25.820.604	
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-	
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	
I Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	619.609.053	836.796.486	
Diğer kaynaklar		-	-	
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.098.079.325	1.234.587.378	

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
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)	837.969	10.133.075
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)	59.579.441	67.074.294
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	987.005.991	850.407.592
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	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%58,61	%62,23	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%39,04	%35,20	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%38,96	%34,38	<%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	%236,52	%149,16	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,07	%0,82	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	%0,00	%0,00	<%10

31 Aralık 2016 tarihi 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

İnsan kaynakları politikasında çağdaş yöntemleri benimseyen Akfen GYO, çalışanlara sunduğu eğitim fırsatlarında "yaşam boyu gelişim" prensibini uygulamaktadır.

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.

Çalışanların eğitim durumuna göre dağılımı

Şirket	Kişi Sayısı	Yüksek Lisans	Üniversite Mezunu	Önlisans	Lise Mezunu
Akfen GYO	10	2	4	1	3
RHI, RPI ve HDI	11	1	8	-	2

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. 2016 sonu itibarıyla Akfen GYO çalışanlarının sayısı 10, bağlı ortaklıklarda çalışan sayısı ise 11'dir.

Çalışanların yaş ortalaması 45 olup %48'i kadınlardan oluşmaktadır.

Akfen GYO, Şirket'in misyon ve vizyonunu desteklerken çağdaş değerlere de uyum sağlayan insan kaynakları politikalarını 2017 yılında da 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,

Denetim Komitesi'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 Grubun 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 31 Aralık 2016 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.

Denetim Komitesi

Şirket'in;

- 01.01.2016 - 31.03.2016 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 04.05.2016 tarihinde,
- 01.01.2016 - 30.06.2016 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 03.08.2016 tarihinde,
- 01.01.2016 - 30.09.2016 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 26.10.2016 tarihinde,
- 01.01.2016 - 31.12.2016 hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 28.02.2017 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.

Riskin Erken Saptanması Sistemi Ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

1. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Grup") tarafından kurulan riskin erken saptanması sistemi ve komitesini denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Sorumluluğu

2. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378'inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu,

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlem ve çarelerin uygulanması ile riskin yönetilmesi amacıyla uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız denetime dayanarak, riskin erken saptanması sistemi ve komitesine ilişkin bir sonuca varmaktır. Yaptığımız denetim, TTK'ya, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan "Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporuna İlişkin Esaslara" ve etik kurallara uygun olarak yürütülmüştür. Bu Esaslar tarafımızca; şirketin riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurup kurmadığının belirlenmesini, kurulmuşsa sistem ve komitenin TTK'nın 378'inci maddesi çerçevesinde işleyip işlemediğinin değerlendirilmesini gerektirmektedir. Riskin erken saptanması komitesi tarafından risklere karşı gösterilen çarelerin yerindeliği ve riskler karşısında yönetim tarafından yapılan uygulamalar, denetimimizin kapsamında değildir.

Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi

4. Grup, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurmuş olup, komite 3 üyeden oluşmaktadır. Komite, 1 Ocak 2016 - 31 Aralık 2016 hesap döneminde Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik olarak hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Sonuç

5. Yürüttüğümüz denetim sonucunda, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin, tüm önemli yönleriyle, TTK'nın 378'inci maddesi çerçevesinde yeterli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Kar Dağıtım Politikası

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. 2015 yılı dağıtılabilir dönem kârı bulunmadığından 2016 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.

Bağlılık Raporu

Sonuç

Şirketimiz Akfen Holding A.Ş.'nin şirket topluluğuna üye bir şirket olup, bahis konusu şirketler topluluğuna bağlı şirketlerle ticari ilişkilerimiz mevcuttur. Ancak, hakim şirketle, hakim şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirilmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan işlemler göz önüne alındığında 2016 faaliyet yılında herhangi bir zarar bulunmamakta olup, hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesi söz konusu değildir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199 uncu maddesi gereğince Şirketimiz Yönetim Kurulu, hakim şirketle ve hakim şirkete bağlı bir şirketle olan ilişkileri hakkında düzenlediği bağlılık raporunda aşağıdaki beyanı vermiştir.

Şirketimiz, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak 2016 - 31.12.2016 faaliyet yılında yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, hakim şirketin yönlendirilmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan hukuki işlemler de 2016 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan, tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2016 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemde dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını ve menfaat temin edilmediğini hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesinin söz konusu olmadığını beyan ederiz.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

Bölüm I- Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Akfen GYO"), 2016 yılı döneminde, Seri: II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden uygulanması zorunlu tüm ilkelere uymaktadır.

Şirket, uygulanması zorunlu olmayan ilkelere de uyum sağlamak açısından gerekli çalışmalara devam etmekte olup, henüz uyum sağlanmamış ilkelere ile ilgili Şirketimizin yaklaşımına ve son duruma aşağıdaki başlıklar altında yer verilmiştir.

Şirketimiz kurumsal yönetim alanında en yüksek standartlara erişmek için gerekli adımları durmaksızın atmakta ve tavsiye niteliğinde düzenlenen bazı hükümlerin hayata geçirilmesi için çalışmaları aralıksız sürdürmektedir. Akfen GYO; etik kurallar, şeffaflık, adillik, sorumluluk ve hesap verebilirlik prensiplerini Şirket kültürünün bir parçası olarak görmektedir.

Akfen GYO Esas Sözleşmesi, zaman zaman yapılmış olan tadiller ile Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca esas sözleşmede yer alması gereken düzenlemelere uygun hale getirilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Şirketimizde Genel Müdür'e doğrudan bağlıdır ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak yılda en az bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak atanmıştır. Ayrıca, Yatırımcı İlişkileri bölümünde görev yapmak üzere bir personel atanmış, tüm bu hususlar Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır.

Kurumsal Yönetim ilkelerine uygun olarak, 16.02.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur.

Şirketimizin 14 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca, Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmekte olan Riskin Erken Tespiti Komitesinin görevlerinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV,

No:56 Tebliğ'de değişiklik yapan Seri IV, No:63 Tebliğ uyarınca ayrı bir komite olarak yürütülmesine karar verilmiştir.

Şirketimizin 13.06.2016 tarihli Yönetim Kurulu Kararında Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ") uyarınca;

1. Kurumsal Yönetim Komitesine, 1 (bir) yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Halil Eroğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adnan Aydoğan, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Ertürk ve (Finansman ve) Yatırımcı İlişkileri Müdürü Servet Didem Çolakoğlu'nun atanmasına, Halil Eroğlu'nun Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,
2. Kurumsal Yönetim Komitesinin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi olarak da görev yapmasına,
3. Denetimden Sorumlu Komiteye, 1 (bir) yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Halil Eroğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adnan Aydoğan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Ertürk'ün atanmasına, Ahmet Ertürk'ün Denetimden Sorumlu Komite Başkanı olarak görev yapmasına,
4. Riskin Erken Saptanması Komitesine, 1 (bir) yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Halil Eroğlu, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi Pelin Akın'ın atanmasına, Halil Eroğlu'nun Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,

karar verilmiştir.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu, Üst Yönetimi ve tüm çalışanları Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin kurum bünyesinde yerleştirilmesi amacıyla her aşamada desteklemektedir. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin şirket bünyesine adaptasyonunun ardından faaliyetlerin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkeleri doğrultusunda gerçekleştirileceğinin beyan edildiği Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu Şirket Faaliyet Raporu ekinde kamuya açıklanmıştır.

Bölüm II - Pay Sahipleri

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, Şirket Esas Sözleşmesi'ne ve diğer Şirket içi düzenlemelere uyulmakta ve bu hakların kullanılmasını sağlayacak önlemler alınmaktadır.

- Yatırımcı İlişkileri Bölümü Akfen GYO Genel Müdürü Fuad Sertac Karaağaoğlu'na bağlıdır.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2016 yılı içerisinde yürütmüş olduğu faaliyetlere ilişkin hazırlanmış olduğu rapor, 31 Aralık 2016 tarihinde Yönetim Kurulu ve Şirket üst yönetimine sunmuştur.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü, SPK İleri Düzey ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı lisanslarına sahip Akfen GYO Finans ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Servet Didem Çolakoğlu tarafından yürütülmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, mevcut ve potansiyel yatırımcılara Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hakkında doğru, zamanında ve tutarlı bilgi sunmak; Şirketin bilinirliğini ve kredibilitasını artırmak; kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasıyla Şirket'in sermaye maliyetini düşürmek ve Yönetim Kurulu ile sermaye piyasası katılımcıları arasındaki iletişimi sağlamak amacıyla faaliyet göstermektedir. Bu hedefe paralel olarak, Şirketimiz pay sahipleri ve yatırımcılarla iletişime büyük önem verip, aktif bir yatırımcı ilişkileri programı sürdürmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, organizasyon şemasında, Genel Müdür'e bağlıdır ve faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu'na raporlama yapar.

Yönetim Kurulu ile pay sahipleri ve finans dünyası arasındaki iletişim köprüsü olan Yatırımcı İlişkileri Bölümünün başlıca görevleri şunlardır:

- Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal Yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı İlişkileri Birimi tüm çalışmalarında elektronik haberleşme olanaklarını ve Şirketin internet sitesini kullanmaya özen göstermektedir.

Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin erişim bilgileri www.akfengyo.com.tr adresli internet sitesinde ve çalışma raporlarında yayımlanmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne her türlü istek ve soru için gyoyatirimci@akfengyo.com.tr adresinden ulaşılabilmektedir.

2016 yılı içinde mevcut ve potansiyel yatırımcılar ile görüşmeler yapılmıştır. Yatırımcılar, pay sahipleri ve analistler ile Şirketimizin faaliyet sonuçları, performansı ve diğer gelişmeler konusunda gelen talepler üzerine yüz yüze görüşmelerde bulunmuş ayrıca telefon ile arayan bireysel yatırımcılarımızın soruları cevaplanmıştır.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Tüm pay sahipleri, potansiyel yatırımcılar ve analistler arasında bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında eşit davranılarak, açıklamalarımızın aynı içerikle herkese aynı zamanda ulaştırılması esastır. Bilgi paylaşımı çerçevesinde, pay sahipleri ve piyasa oyuncularını ilgilendirecek her türlü bilgi, özel durum açıklamaları ile duyurulmakta ve tüm özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak internet sitemizde yer almaktadır.

Pay sahiplerinden gelen çok sayıda yazılı ve sözlü bilgi talebi Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün gözetiminde ve Sermaye Piyasası Mevzuatı düzenlemeleri dâhilinde, geciktirilmeksizin cevaplandırılmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi alma haklarının genişletilmesi amacına yönelik olarak, hakların kullanımını etkileyebilecek her türlü bilgi güncel olarak internet sitemizde pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. İnternet sitemizdeki tüm bilgiler yerli ve yabancı pay sahiplerinin kullanımına eşit bir şekilde Türkçe ve İngilizce olarak sunulmaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi ile ilgili bir düzenleme veya kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesinde herhangi bir pay sahibinin özel denetim talebi, gündemde yer alıp almadığına bakılmaksızın genel kurulca karara bağlanır maddesi yer almaktadır. Şirket özel denetim yapılmasını zorlaştırmacı işlem yapmaktan kaçınmaktadır.

Şirketimize 2016 yılı içerisinde herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

2016 yılında, Şirketimizin 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 24 Mayıs 2016 tarihinde, saat 13.30'da Şirket merkezinde bulunan Toplantı Salonu'nda 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 17 Mart 2015 tarih, 8780 sayılı nüshasında, Şirketin internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

2013 yılında yapılan ilk genel kurul toplantısından başlanarak Genel Kurul toplantıları elektronik olarak yapılmaya başlanmıştır.

Genel Kurul toplantısının yapıldığı Toplantı Salonu Şirket merkezinde olup, bütün pay sahiplerinin katılımına imkan verecek özelliktedir. Genel Kurul toplantımız kamuya açık olarak ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı adına T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü tarafından görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi gözetiminde yapılmıştır.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, şirketin toplam 184.000.000.-TL'lik sermayesinin; 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet A Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet C Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet D Grubu hissenin, 4.926.536'sı elektronik ortamda, 139.957.076'sı fiziksel olmak üzere toplam 144.886.612.-TL'lik hissesine tekabül eden 144.886.612 adet B Grubu hissenin toplantıda temsil edildiği, böylece gerek mevzuat, gerekse de esas sözleşmede öngörülen asgarî toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

Genel Kurul toplantılarında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir şekilde belirtilmiştir, kullanılan ifadeler farklı yorumlara yol açacak mahiyette değildir; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmiş ve sağlıklı bir tartışma ortamı yaratılmıştır.

Pay sahiplerinden iki kişi söz alarak görüşlerini dile getirmiş, fakat soru soran veya gündem önerisinde bulunan pay sahibi olmamıştır. Genel Kurul toplantı tutanaklarına internet sitemizden (www.akfengyo.com.tr), Kamuyu Aydınlatma Platformundan ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nden ulaşılabilmektedir.

Toplantıda ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara dönem içinde Şirket tarafından Türk Eğitim Vakfı'na 120 TL tutarında bağış yapılmış olduğu bilgisi verilmiştir. 2016 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır olarak 500.000 TL belirlenmiştir.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmakta; her pay sahibine, oy hakkının en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

Şirketimizin Ana Sözleşme'sine göre tüm hisselerin 1 pay karşılığı 1 oy hakkı vardır. A, C ve D Grubu hisseler nama yazılı olup BİAŞ'da işlem görmemektedir.

Şirketimizde oy hakkının iktisap tarihinden itibaren belirli bir süre sonra kullanılmasını öngörecektir şekilde bir düzenleme bulunmamaktadır.

Şirketimizin Ana Sözleşmesi'nde pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır.

Şirketimizde azlık haklarının kullanılması Türk Ticaret Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kanunu'na, ilgili mevzuatına ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ ve kararlarına tabidir, Ana Sözleşme'de bu hükümlere ek olarak herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Şirketimizde azlık haklarının söz

konusu mevzuata uygun surette kullanılması öngörülmektedir. Yönetim Kurulu'nda yer alan üç bağımsız üye vasıtasıyla azlığın yönetimde temsil edilmesi sağlanmaktadır.

2.5. Kar Payı Hakkı

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

Kâr payı dağıtımında pay grupları arasında imtiyaz yoktur.

Kâr dağıtım kararında, Şirket stratejilerimiz, bağlı ortaklıklarımız ve iştiraklerimizin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmaktadır.

Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır.

Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 25.02.2011 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu Kararı ile "Şirketimizin genel kârlılık durumu dikkate alınarak 2011 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabılır kârın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi" esasına dayanan bir kâr dağıtım politikası benimsemiş olup söz konusu Kar Dağıtım Politikası, 2013 yılına ilişkin olarak 6 Mayıs 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında onaylanmıştır.

Kâr dağıtımının, Genel Kurul'un dağıtım kararından itibaren en geç altı ay süre içinde yapılması amaçlanmakta olup, kâr dağıtım tarihine Genel Kurul karar vermektedir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtılabilir.

Yukarıda da belirtildiği gibi, genel kurulda pay sahiplerince onaylanan kar dağıtım politikası, faaliyet raporunda da yer almakta olup Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiş, KAP'ta ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

2015 yılı dağıtılabılır dönem karı bulunmadığından Genel Kurul'da kar dağıtımının mümkün olmadığına oybirliğiyle karar verilmiştir.

2.6. Payların Devri

Şirketimizdeki hamiline payların devri ve temlikî Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Şirketimizin Esas Sözleşmesi'ne göre hamiline yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Şirketimizin Ana Sözleşmesi'ne göre; halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

Bölüm III - Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Kamunun aydınlatılmasında, SPK İlkeleri'nin öngördüğü şekilde Şirketimizin internet sitesi aktif olarak kullanılmaktadır.

“Yatırımcı İlişkileri Bölümü” ile ilgili tüm konular www.akfengyo.com.tr internet sitesinde yer almaktadır.

İnternet sitesinde yer alan tüm bilgiler, yabancı yatırımcıların da yararlanması açısından İngilizce olarak da hazırlanmaktadır.

Şirketimiz tarafından kamuya açıklanmış olan bilgilere internet üzerinden erişim imkanı bulunmaktadır. www.akfengyo.com.tr internet sitesinde aşağıdaki bilgiler yer almaktadır:

- Şirketimizin tarihçesi,
- Son durum itibarıyla Yönetim ve Ortaklık yapısı,
- Yönetim Kurulu ve Yönetim Kurulu komiteleri,
- Esas Sözleşme'nin son hali,
- Genel Kurul toplantı gündemi, bilgilendirme dokümanı, vekaleten oy kullanma formu, toplantı tutanağı,
- İzahname ve halka arz sirküleri,
- Sürekli bilgilendirme formu,
- Gayrimenkul değerlendirme raporları,
- Aylık yatırımcı raporları,
- Kar dağıtım politikası,
- Ticaret sicili bilgileri,
- Faaliyet raporları,
- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu,
- Bilgilendirme Politikası,
- Kar Dağıtım Politikası,
- Etik Kurallar,
- Periyodik mali tablo ve raporlar,
- Özel durum açıklamaları,
- Hisse senedi fiyatı ve performansına ilişkin bilgi, grafikler,
- Yatırımcı ilişkileri iletişim bilgileri,
- Şirket iletişim bilgileri.

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinden Şirketimiz hakkında uygulanabilir nitelikte olanların tamamı Şirketimizin internet sitesinde yayımlanmakta ve güncellenmektedir.

3.2. Faaliyet Raporu

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyet raporu, kamuoyunun Şirket'in faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda, mevzuatta belirtilen hususlara uygun olarak hazırlanmaktadır.

Faaliyet raporları Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen tüm hususlar dikkate alınarak hazırlanmakta ve ek olarak yıllık faaliyet raporlarında, gerek TTK düzenlemeleri, gerek SPK mevzuatında yer alan düzenlemeler ve gerekse de Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından çıkarılan ve 28.08.2012 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik uyarınca yer alması bilgilere gereken yer verilmektedir.

Bölüm IV - Menfaat Sahipleri

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimizin kurumsal yönetim uygulamaları ve etik kuralları, menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını garanti altına almaktadır. Menfaat sahipleri Şirket'in mevcut mevzuat gereğince oluşturduğu bilgilendirme politikası çerçevesinde sürekli olarak bilgilendirilmektedir.

Ayrıca, basın bültenleri, faaliyet raporu, internet sitesi ve şeffaflığa dayalı bilgilendirme politikamız kapsamındaki uygulamalar ile tüm menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi hedeflenmektedir.

Şirketimiz çalışanlarının işlerini yaparken, Şirket'in çıkarlarını kendisi, ailesi ve yakınlarının çıkarlarından üstün tutarak, yükümlülüklerini yerine getirmeleri beklenir. Çalışanlar kendileri ya da yakınlarına çıkar sağlama anlamına gelebilecek her türlü girişimden kaçınırlar.

Öngörülebilir olası çıkar çatışması durumları ve Şirket yönetimi tarafından tanımlanan durumlar çalışanlarla paylaşılır ve Şirket yönetimi gerekli önlemleri alır.

Menfaat sahipleri şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite'ye aynı zamanda komite başkanları olan bağımsız üyeler vasıtasıyla iletebilmektedir.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model veya mekanizma oluşturulmamıştır. Ancak Yönetim Kurulu'nda yer alan bağımsız üyeler Şirket'in ve hissedarların yanı sıra tüm menfaat sahiplerinin de yönetimde temsil edilmesini mümkün kılmaktadır.

Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşleri alınmaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimiz insan kaynakları politikası ana esasları aşağıda özetlenmiştir:

- Temel İnsan Kaynakları politikamız, işin gerekleriyle çalışanların beceri ve yetkinliklerini buluşturarak insan kaynaklarını çağdaş ölçütlere göre ve herkese eşit fırsat ilkesiyle seçmek, geliştirmek, değerlendirmek ve yönetmektir.
- İnsan Kaynakları yönetimi, dinamik, gelişime açık ve yenilikçi bir ortam yaratarak çalışanların performanslarını artırmayı, kurumsal hedefleri bireysel hedeflere indirgemeyi böylece Şirket hedeflerine etkin ve verimli biçimde ulaşılmasını desteklemekle yükümlüdür.
- Çalışan profilimiz; değişim ve gelişime açık, başarı motivasyonu yüksek, ekip çalışmasına takım ruhuna inanan, kaynaklarını ve zamanı doğru kullanan ve aynı zamanda sosyal sorumluluk duyarlılığı yüksek insan kaynağıdır.
- Çalışanlar ile ilişkiler Muhasebe Müdürü (İnsan Kaynakları ve İdari İşler) Sayın Yusuf Anıl tarafından vekaleten yürütülmektedir.
- Çalışma alanımızın temel dayanağını etik anlayışımız oluşturmaktadır. Ayrımcılıktan, mobbingten, kayırmacılıktan uzak; dürüst, şeffaf ve adil bir yaklaşımla huzurlu ve verimli bir çalışma ortamı oluşturulmaktadır. Çalışanlarımızdan bu konularda gelen herhangi bir şikayet olmamıştır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin çalışan sayısı toplam 21'dir.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Etik Kurallar

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, pay sahiplerine mali değer katmak ve kurumsal değerini yükseltmek amacıyla tanımlamış olduğu "Etik Kuralları" bütün yönetici ve çalışanların uymak zorunda olduğu ilke ve kurallar olarak açıklamış, internet sitesinde yayınlamıştır.

Bu kurallar ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı yönetici ve çalışanlarının yüksek standartlarda davranış sergilemeleri, davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olmaları, şirket çalışmaları ve pay sahipleri ile ilgili olarak en doğru yöntemlerin kullanılması ve en yüksek nitelikli tutumun sergilenmesini sağlamak hedeflenmektedir.

Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz faaliyetlerinde sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı davranmaya azami derecede riayet etmekte ve kendi sektörü ile ilgili organizasyonlara destek vermektedir.

Bu konularla alakalı olarak Şirketimiz veya iştirakleri aleyhine başlatılmış herhangi bir inceleme, dava ve sair bir hukuki ihtilaf ya da yaptırım bulunmamaktadır.

Bölüm V - Yönetim Kurulu

5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu'nun oluşumu ve seçimi Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak gerçekleştirilmekte olup, buna ilişkin esaslar Şirketimizin Esas Sözleşmesi'nde yer almaktadır.

Buna göre:

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 9 (dokuz) üyeden oluşan ve çoğunluğu icrada görevli olmayan bir Yönetim Kurulu'na aittir.

Yönetim Kurulu ilk toplantısında, Yönetim Kurulu toplantılarına başkanlık etmek üzere, üyeleri arasından bir Başkan ve onun yokluğunda başkanlık etmek üzere bir Başkan Vekili seçer. Yönetim Kurulu'na 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunda Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığına ilişkin açıklama yer almaktadır.

Şirket Ana Sözleşmemize uygun olarak belirlenen 2016 yılında görev yapan Yönetim Kurulu Üyelerimizin ad, soyadları ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır.

- İbrahim Süha Güçsav, Yönetim Kurulu Başkanı/Murahhas Aza - İcra Yönetim Kurulu Üyesi
- Mustafa Keten, Yönetim Kurulu Başkan Vekili - İcra olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu Üyesi - İcra Yönetim Kurulu Üyesi
- Selim Akın, Yönetim Kurulu Üyesi - İcra Yönetim Kurulu Üyesi
- Sıla Ciliz İnanç, Yönetim Kurulu Üyesi - İcra olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- İrfan Erciyas, Yönetim Kurulu Üyesi - İcra olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- Adnan Aydoğan - İcra olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Halil Eroğlu - İcra olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Ahmet Ertürk - İcra olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Şirketimizde İcra Kurulu bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Başkanı ile Genel Müdür aynı kişi değildir. Şirketi münferiden temsil ve ilzama yetkili Yönetim Kurulu Üyesi yoktur.

Mevzuat uyarınca Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Yönetim Kurulu'na bağımsızlık beyanı vermeleri ve bağımsızlıklarının ortadan kalkması halinde Yönetim Kurulu'nu durumdan derhal haberdar etmeleri şarttır. Şirket Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde toplam altı yıl süre ile Yönetim Kurulu Üyeliği yapan bir kişi Yönetim Kurulu'na bağımsız üye olarak atanamaz.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketimiz dışında başka görev veya görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve/veya sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışındaki görevleri özgeçmişlerinde açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerimizin Özgeçmişleri

İbrahim Süha Güçsav

Yönetim Kurulu Başkanı

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 başta Akfen GYO ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı olmak üzere, Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ve AkfenHES Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş. iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği de 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.

Mustafa Keten

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Mustafa Keten, 1968 yılında İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İktisadi İşletmecilik Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine 1970 yılında Devlet Planlama Teşkilatı'nda Uzman Yardımcısı olarak başlayan Keten, 1978'de Hollanda Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde, Kalkınma İdaresi alanında yüksek lisans programını tamamlamıştır. 1979-1983 yıllarında DPT'de Kalkınmada Öncelikli Yörelere Başkanlığı, 1984-1999 yıllarını kapsayan dönemde ise Tarım, Orman ve Köy İşleri Müsteşarlığı, Başbakanlık Müşavirliği, Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı, Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Vakıflar Meclis Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Kamuda bulunduğu dönemde Petkim ve Tamek Gıda'nın Yönetim Kurullarında görev almış, Güneş Sigorta ve Vakıfbank'ta Yönetim Kurulu Başkanlığı yapmıştır. 1999 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılan Keten, çalışma yaşamındaki sorumluluklarının yanında birçok eğitim kurumunda öğretim görevlisi olarak da hizmet vermektedir. Bu görevlerinin yanı sıra Avrasya İş Konseyi, Türk-Rus İş Konseyi ve Türk-Gürcü İş Konseyi'nin Yönetim Kurulu Üyesi, Türk-Moldovya İş Konseyi Başkanlığı'nı yürütmüştür.

Mustafa Keten, TYD Yönetim Kurulu Bşk. Yrd. ile TOBB Turizm Meclisi Başkan Yardımcısı ve TMOK Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Pelin Akın Özalp

Yönetim Kurulu Üyesi

2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İspanyolca İşletme Bölümü'nden mezun olan Pelin Akın, 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, TAV Havalimanları Holding Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi, Akfen Holding Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi, IBS Sigorta ve Reasürans Brokerliği ve Akfen GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Hâlihazırda DEİK İspanyol İş Konseyi'nde ve DEİK İngiliz İş Konseyi'nde farklı çalışma gruplarında yer alan Akın, 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 organizatörlüğünü üstlenen Pelin Akın'ın TÜSİAD, TİKAD, TÜRKONFED, Genç Başkanlar Organizasyonu (YPO), B-20 Yürütme Kurulu'nda Altyapı ve Yatırımlar Komitesi, TOBB Genç Girişimciler Danışma Kurulu ve Dünya Ekonomi Forumu Küresel Şekillendiriciler Üyelikleri bulunmaktadır. Akın, 2015 yılında TÜSİAD Yönetim Kurulu Yedek Üyeliği'ne ve TÜRKONFED, PODEM ve TAİDER Yönetim Kurulu Üyelikleri'ne seçilmiştir.

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 ve bugün ticaret komisyonu başkanlığını görevini yürütmektedir. Aynı zamanda TÜSİD ve TAV Havalimanları Holding Riskin Erken Saptanma Komitesi üyesidir. İş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başlayan Selim Akın, daha sonra Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları'nda görev yapmıştır. Görev aldığı başlıca projeler, Araç Muayene İstasyonları'nın özelleştirilmesi ve finansmanı,

Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding halka arz ve tahvil ihracıdır. Selim Akın, halen Akfen 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 Ciliz İnanç

Yönetim Kurulu Üyesi

Sıla Ciliz 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 Genel Müdür Yardımcısı olan Sıla Cılız İnanç, Holding'in çeşitli 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, Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği 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 yapan Ertürk, 1989-1991 yıllarında Türkiye Denizcilik İşletmeleri'nde Genel Müdür Yardımcılığı 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 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 Koleji'nde [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.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 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 Uzman (Proje Koordinatörü), 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. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

F. Sertac Karağaoğlu

Genel Müdür

Profesyonel iş hayatına 1996 yılında Toprakbank'ta Portföy Yöneticisi olarak başlayan Sertac Karağaoğlu, 2000-2001 yılları arasında Kentbank'ta Portföy Yöneticisi olarak çalıştı. Mart 2001'de Fortis Bank (Dışbank) bünyesine katılan Karağaoğlu, 2011 yılına kadar sırasıyla Portföy Yöneticisi, Şube Müdürü, Anadolu Bölgesi KOBİ Direktörü, Doğu Akdeniz Bölge Müdürü ve Kredilerden Sorumlu Direktör olarak farklı yönetsel pozisyonlarda görevler üstlendi. 2011-2012 yılları arasında TEB BNP Paribas'ta Krediler Tahsis Direktörü olarak profesyonel kariyerine devam Karağaoğlu, 2012-2016 yılları arasında Borsa İstanbul'da halka arzlar, tahvil ihraçları ve şirket satın almaları ile ilgili kurumsal finansman alanında Kotasyon ve Özel Pazar Grup Müdürü olarak çalıştı.

Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden 1996 yılında mezun olan Sertac Karağaoğlu, 2015 yılında Maltepe Üniversitesi'nde İşletme Yönetimi Yüksek Lisansını tamamladı. Karağaoğlu iyi derecede İngilizce biliyor.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Şirketimizin Yönetim Kurulu üye seçiminde, aday gösterilen ve seçilen üyelerin tamamı SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan nitelikleri haizdir.

Yönetim Kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılmaktadır. Şirket Ana Sözleşmesi'nin 14. maddesinde konuya ilişkin esaslar belirtilmiştir. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket'in faaliyet alanına ilişkin işlem ve tasarrufları düzenleyen hukuki esaslar hakkında temel bilgiyi haiz, şirket yönetimi hakkında yetişmiş ve deneyimli, mali tablo ve raporları irdeleme yeteneği bulunan ve tercihen yükseköğrenim görmüş kişilerden seçilmesi esastır.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu Üyelerinin, görevlerini tam olarak yerine getirebilmelerini teminen her türlü bilgiye zamanında ulaşmaları sağlanmaktadır.

Yönetim Kurulu toplantıları ile ilgili dokümanın düzenli bir şekilde tutulması amacıyla tüm Yönetim Kurulu Üyelerine hizmet vermek üzere Yönetim Kurulu Başkanı'na bağlı bir Yönetim Kurulu Sekreteryası oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarımız etkin ve verimli bir şekilde planlanmakta ve gerçekleştirilmektedir. Şirketimiz Ana Sözleşmesi ile de düzenlendiği üzere Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda toplanır.

- Yönetim Kurulu, Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısıyla veya her bir Yönetim Kurulu Üyesi'nin Başkan veya Başkan Vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep etmesiyle toplanabilir.
- Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini Yönetim Kurulu Başkanı belirler, Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.
- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul'un tespit edeceği aylık huzur hakkı alırlar. Bağımsız olmayan Yönetim Kurulu Üyelerine ücret ödenmemektedir.
- Yönetim Kurulu toplantı nisabı en az beş üyenin katılımı ile tesis edilir.

- Yönetim Kurulu kararları toplantıya katılanların çoğunluğunun aynı yöne oy kullanması ile tesis edilir.
- Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır, oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.
- Yönetim Kurulu'na, tüzel kişi hissedarı temsil eden üyenin söz konusu söz konusu tüzel kişilikle hiçbir alakasının kalmadığı ilgili tüzel kişi hissedar tarafından ihbar edilirse, söz konusu üye istifa etmiş kabul edilir ve yönetim kurulu bu üyenin yerine ilgili tüzel kişi hissedar tarafından belirlenen kişiyi yeni yönetim kurulu üyesi olarak seçer.
- Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

2016 yılı içerisinde Yönetim Kurulu toplam 19 kere toplanmıştır. Toplantıların büyük bir kısmına tam katılım sağlanmış olup kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerine, 2016-2017 dönemi için toplam 4.000.000 Euro limitli "Yönetici Sorumluluk Sigortası" yaptırılmıştır.

Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğin 1.3.7'nci maddesi ile Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muamelelerin ifası hususunda Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerine yetki verilmesi istemi 24.05.2016 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayından geçmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca, TTK ve SPK mevzuatında düzenlenen şartları haiz 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilir ve Yönetim Kurulu, çoğunluğu icracı olmayan üyelerden oluşur. Ayrıca, Yönetim Kurulu'na 2 (iki) kişiden az olmamak üzere SPK'nın uyulması zorunlu olunan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan bağımsızlık kriterlerini taşıyan bağımsız üyeler seçilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür.

Mevcut durumda, 24.05.2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 (üç)'ü bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere, Aday Gösterme Komitesi tarafından aday gösterilen toplam 9 (dokuz) kişi Yönetim Kuruluna 1 (bir) yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiş olup Yönetim Kurulunun görev süresi 24.05.2017 tarihinde sona erecektir.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim, devredilmediği takdirde yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Bahse konu Yönetim İç Yönergesi ("İç Yönerge"), 13.01.2011 tarih ve 6102 sayılı TTK'nın 367 ve 371.maddeleri uyarınca; 30.04.2015 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında onaylanmış ve 28.05.2015

tarihinde tescil edilerek 03.06.2015 tarih ve 8833 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

İç Yönerge'de, A Grubu Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Proje Müdürlerinin görev, yetki ve sorumlulukları açık bir şekilde düzenlenmektedir.

İç Yönerge çerçevesinde;

- Fuad Sertac Karaağaoğlu, 10.10.2017 tarihine kadar Genel Müdür
- Memduh Okyay Turan, 30.04.2018 tarihine kadar Otel Operasyonlarından Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
- Yusuf Anıl, 04.11.2017 tarihine kadar Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

olarak seçilmiştir.

5.3. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve ilgili mevzuat uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Yönetim Kurulu bünyesinde gerekli komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Yönetim Kurulu, işlerin ilerleyişini takip etmek, kendisine arz olunacak hususları hazırlamak, bütün önemli meseleler hususiyile bilançonun hazırlanmasına karar vermek ve alınan kararların uygulanmasını gözetmek gibi çeşitli konularda üyeler arasından gerektiği kadar komite veya komisyon kurabilir.

Komiteler çalışmaların etkinliği için gerekli görülen sıklıkta toplanır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışan Kurumsal Yönetim Komitesi Şirket'in uluslararası ölçekte kabul görmüş Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak yönetilmesi için gerekli yapı ve uygulamaların oluşturulması, geliştirilmesi ile üst düzey yöneticilerin ücretlendirilmesi, gelişim ve kariyer planlamalarının koordine edilmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na yardımcı olur.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Akfen GYO'nun kurumsal yönetim ilkelerine uyumu; Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerin belirlenmesi, ücret, ödül ve performans değerlemesi, kariyer planlaması, yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu Üyeleri arasından atanan üç üye ve Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisinden oluşmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı Yönetim Kurulu tarafından atanır.

Kurumsal Yönetim Komitesi Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemekle sorumlu olup özellikle aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesi ile görevlidir:

- Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin ne ölçüde uygulandığını araştırıp uygulanmaması halinde bunu nedenlerini saptamak ve tam uygulamama sonucu gelişen olumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınmasını önermek,
- Yönetim Kurulu'na önerilecek üye adaylarının saptanmasında şeffaflık sağlayacak yöntemler belirlemek,
- Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin sayısı konusunda çalışmalar yaparak öneriler geliştirmek,
- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve yöneticilerin performans değerlendirmesi ve ödüllendirilmeleri konusunda ilke ve uygulamalara ilişkin öneriler geliştirip uygulamaları izlemek.

- Yatırımcı İlişkileri bölümünün çalışmalarını gözetmek.

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri aşağıda yer almaktadır:

- Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı
 - Halil Eroğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri
 - Ahmet Ertürk, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
 - Adnan Eydoğan, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
 - Servet Didem Çolakoğlu, (Finans ve) Yatırımcı İlişkileri Müdürü

Kurumsal Yönetim Komitesi, ilkeler ve Şirketimiz Esas Sözleşmesi çerçevesinde, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite; Akfen GYO'nun muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin denetimi ile kamuya açıklanmasının ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak amacıyla Yönetim Kurulu'na destek vermektedir. Denetimden Sorumlu Komite Yönetim Kurulu Üyeleri arasından atanacak üç üyeden oluşur.

Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri; Akfen GYO Esas Sözleşmesi'nde belirlenen esaslar doğrultusunda Yönetim Kurulu tarafından atanır, görev ve yetkileri Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Denetimden Sorumlu Komite; her türlü iç ve bağımsız dış denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim Tebliği ile verilen görevlerin yürütülmesinden sorumludur.

Denetimden Sorumlu Komite, en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır.

Denetimden Sorumlu Komite üyeleri aşağıda yer almaktadır:

- Denetimden Sorumlu Komite Başkanı
 - Ahmet Ertürk, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Denetimden Sorumlu Komitesi Üyeleri
 - Adnan Aydoğan, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
 - Halil Eroğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu'nda yer alan üç bağımsız üye, azlık ve menfaat sahiplerinin yönetime katılımını teminen, hem Kurumsal Yönetim Komitesi hem de Denetimden Sorumlu Komite'de yer almaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketimiz 14 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile; Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesinin görevlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 56 Tebliği'de değişiklik yapan Seri IV, No: 63 Tebliği uyarınca ayrı bir komite kurularak yürütülmesine karar verilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalardan sorumludur, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Ayrıca, Komite, her iki ayda bir Yönetim Kuruluna rapor sunarak tespit edilen riskler ve alınan aksiyon planları hakkında bilgi verir.

- Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı
 - Halil Eroğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

- Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri
 - Selim Akın, Yönetim Kurulu Üyesi
 - Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu Üyesi

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz Risk Yönetimi faaliyetlerini aktif hale getirmek amacıyla DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte) `nin danışmanlık desteği ile Riskin Erken Saptanması konusunda eğitimler, birebir görüşmeler ve çalıştaylardan oluşan çalışmaların yapılmasına karar verilmiş ve çalışmalar 2012 yılı içerisinde nihai hale getirilerek Risk Yönetimi El Kitabı Şirketimiz Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Risk Yönetimi El Kitabı'ndan yer alan esasların, Denetimden Sorumlu Komite'nin bundan sonraki iç denetimlerinde esas alınması kararlaştırılmıştır.

İç Kontrol Mekanizması, Denetim Komitesi'nin ihdası ile beraber etkin bir şekilde Yönetim Kurulu tarafından kendilerine verilen görevleri, Denetim Komitesi'nin organizasyonu içerisinde yerine getirmektedir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Ertürk, mevcut Denetimden Sorumlu Komite'nin Başkanlığını yürütmektedir.

5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

Misyon

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

Vizyon

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

Stratejik Perspektif

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

- Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından Accor'la münhasıran ortaklık
- Türkiye'nin büyük şehirlerinin artan ticari aktivitesi
- Türkiye'nin artan iç ve dış turizm hacmi
- Tek konuya uzmanlaşma sonucunda yüksek otel yatırımcılığı know-how'ı
- Komşu coğrafyaya know-how ihracı
- Düşük riskli ve operasyon sorumluluğu içermeyen uzun süreli kira sözleşmeleri ve otellerin performanslarıyla artan düzenli kira geliri

Kurumsal Politika

Kaliteli insan ve uzman ekip çalışmasının yaratacağı itici güçle ilk günden bu yana kazandığı bilgi birikimini, organizasyon yeteneğini ve teknolojinin sunduğu olanakları kullanmak.

Prensipier

İyi yetişmiş, deneyimli insan kaynağıyla çalışarak; üretimde, yapımda ve iş yönetiminde kaliteyi ön plana almak, taahhüdü altındaki işleri zamanında ve kaliteli şekilde tamamlamak.

Yönetim Kurulu; Murahhas Aza ve üst yönetim ile birlikte tartışarak ilgili dönemlere ait stratejik hedefleri belirler. Yönetim Kurulu ayrıca şirketin hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini, ve geçmiş performansını sene sonu performans değerlendirme süreci kapsamında gözden geçirir.

5.6. Mali Haklar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde bağımsız üye olarak görev yapan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne üyelik zaman yatırımı ve gereklilerini yerine getirebilmeleri için belirlenen bir miktarda ücret ödenmektedir. 2015 yılı faaliyetleri için yapılan 24.05.2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ayrı ayrı aylık net 3.500,00 TL ücret ödenmesine, diğer Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ücret veya huzur hakkı ödenmemesine Genel Kurul tarafından karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel Kurulunda Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için "Ücret Politikası" kapsamında yapılan ödemeler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, lehlerine teminat verilmesi gibi işlemler söz konusu değildir.

Bağımsızlık ve Sorumluluk Beyanları

Ek 1: Akfen GYO 2016 Faaliyet Raporu Bağımsızlık Beyanı 20.05.2016

Ek 2: Akfen GYO 2016 Faaliyet Raporu Sorumluluk Beyanı 13.03.2017

2015 Yılı Faaliyetleri Olağan Genel Kurul Toplantısı Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nın imzalanması konusunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi
3. Şirket Yönetim Kurulu'nca hazırlanan 2015 Yılı Faaliyet Raporunun okunması müzakeresi ve onaylanması
4. 2015 Yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması
5. 2015 Yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması
6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirketin 2015 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi
7. Yönetim Kurulu'nun 13.04.2016 tarih ve 2016/8 sayılı kararı doğrultusunda, 2015 yılında dağıtılabilir kar oluşmadığından, ekteki kar dağıtım tablosunun Genel Kurulun bilgisine sunulması ve kar dağıtımının yapılmaması konusundaki önerinin Genel Kurulun onayına sunulması
8. Yönetim Kurulu'na aday üyelerin, bağımsız üyeler dahil grup içi ve grup dışındaki görevleri hakkında genel kurulda pay sahiplerine bilgi sunulması
9. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi
10. Yönetim Kurulu Üyelerinin aylık ücretlerinin belirlenmesi
11. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nun 29.01.2016 tarih ve 2016/1 sayılı kararı uyarınca, Şirket portföyünde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesi ve ayrıca Şirket portföyüne 2016 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ve Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesi hususunun genel kurulumuzun onayına sunulması
12. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nun 08.04.2016 tarih ve 2016/5 sayılı Kararı uyarınca 2016 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak hizmet alınacak kuruluşun Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Ernst and Young) olarak belirlenmesi hususunun genel kurulumuzun onayına sunulması

13. Gerekli görüldüğünde, Şirket paylarının geri alınması için ekte sunulan Geri Alım Programı'nın görüşülmesi
14. Şirket'in 2015 yılı içerisinde yaptığı bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2016 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi
15. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2015 yılında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi
16. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2015 yılında Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesine giren İlişkili Taraflar ile yapılan işlemler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi
17. Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2015 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi
18. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Mayıs 2015 tarih ve 12233903-325.99-466 sayılı yazısı ile bildirilen 14 Mayıs 2015 tarih ve 12/556 sayılı Kararı doğrultusunda, "Şirketimiz hakkında toplam 44.814,00-TL tutarındaki idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyelerine söz konusu idari para cezasının rücu edilip edilmeyeceği" hususunun müzakeresi ve onaya sunulması
19. Dilek ve görüşler, kapanış

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Paylarının Geri Alım Programı

Ger Alımın Amacı

11 Mayıs 2011 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlayan hisselerimizin, Türkiye'nin bulunduğu siyasi coğrafyada ortaya çıkan istikrarsızlıklar, Şirketimiz hisse fiyatının, halka arz fiyatının önemli oranda altına inmiş olması, Borsa İstanbul A.Ş.'de oluşan değerlerin Şirketimizin faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmaması ve fiyat dalgalanmalarını azaltmak üzere mevcut piyasa koşulları değerlendirilerek Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem gören hisselerimizin gerek görüldüğü takdirde geri alım yapılabilmesi ve bu kapsamda Genel Kurul'dan pay geri alımı için alınan yetki ile önümüzdeki dönemde borsada oluşacak fiyat hareketlerinin takip edilmesi ve koşullar gerektirdiğinde Şirketimizin kendi hisselerini satın alabilmesi amaçlanmaktadır.

Ger Alım Programının Uygulanacağı Süre

Otuz altı (36) ay

Ger Alınabilecek Azami Pay Sayısı

Şirketin paylarının yasal mevzuatın izin verdiği azami oranının geri alınması öngörülmüştür. Şirket Sermayesinin %10'una karşılık gelen rakama kadar, yasal mevzuat hükümleri çerçevesinde geri alım yapılabilir. Bu süre içerisindeki mevzuat değişikliği veya sermaye arttırılması halinde artan sermaye ve değişen mevzuat uyarınca işlem yapılır.

Ger Alıma konu azami pay sayısına ulaşılmasını takiben program sonlandırılacaktır.

Ger Alım İçin Ayrılan Fonun Toplam Tutarı ve Kaynağı

Ger Alım için Şirket kaynakları ve faaliyetlerinden sağlanan gelirden yaratılacak 41.950.000,00 TL fon tutarı belirlenmiştir.

Geri alınan payların nominal değeri, daha önceki alımlar dahil çıkarılmış sermayenin %10'unu aşamaz. Geri alınan paylardan program süresince elden çıkarılanlar bu oranın hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınmaz.

Geri alınan payların toplam bedeli, kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşamaz.

Payların Geri Alımı İçin Alt ve Üst Fiyat Limitleri

Payların geri alımlarında alt fiyat limiti 0 (sıfır), üst fiyat limiti ise 2,28 TL (iki Türk Lirası YirmiSekiz Kuruş)' dir.

Genel Kurul'dan Talep Edilen Yetki Süresi ve İşlem Prosedürü

Şirketimiz Yönetim Kurulu'na üç (3) yıl süre ile yetki verilmiştir.

Genel Kurulumuz tarafından kendisine yetki verildiği tarihi takip eden üç (3) yıl boyunca, Şirketimiz Yönetim Kurulu pay geri alımı ve alınan payların elden çıkartılması ile mevzuat uyarınca gereken işlemlerin yapılması konusunda yetkilidir. Bu yetki süresi içerisinde kalmak üzere, Yönetim Kurulumuz daha kısa süreli bir veya daha fazla geri alım programı gerçekleştirebilir.

Yönetim Kurulumuz, üç (3) yıllık yetki süresi boyunca, biten bir geri alım programı sonrasında, tekrar bir geri alım programı başlatmaya karar verebilir. Bu takdirde yukarıdaki prosedür tekrarlanır.

Yönetim Kurulumuz geri alınan payların tamamını elden çıkartmaksızın satışları sonlandırmaya ve yeni bir geri alım programı başlatmaya yetkilidir.

Alımlar İçin Yetkilendirme

Alımlar için Şirketimiz personeli Sayın Fuad Sertac Karaağaoğlu yetkilendirilmiştir.

Geri Alınmış ve Halen Elden Çıkarılmamış Olan Payların Sayısı, Sermayeye Oranı ve Bir Önceki Programın Sonuçları

Geri alınmış ve halen elden çıkarılmamış olan payların sayısı: 0

Sermayeye Oranı: 0

Şirketimiz tarafından, ilgili mevzuat kapsamında daha önce herhangi bir geri alım yapılmamıştır.

Yıllık En Düşük, En Yüksek ve Ağırlıklı Ortalama Pay Fiyatı Bilgisi

13.04.2016 itibarıyla, yıllık;

en düşük pay fiyatı: 1,23 TL

en yüksek pay fiyatı: 1,70 TL

ağırlıklı ortalama pay fiyatı: 1,48 TL

Son 3 Aydaki En Düşük, En Yüksek ve Ağırlıklı Ortalama Pay Fiyatı Bilgisi

13.04.2016 itibarıyla, son üç aydaki;

en düşük pay fiyatı: 1,23 TL

en yüksek pay fiyatı: 1,68 TL

ağırlıklı ortalama pay fiyatı: 1,46 TL

İlişkili Tarafların Geri Alım İşleminde Sağlayacağı Faydalar Yoktur.

Program Kapsamında Varsa Geri Alımda Bulunabilecek Bağlı Ortaklıklara İlişkin Bilgiler

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.

Gerı Alım Programı

19 Eylül 2016 – 29 Aralık 2016 tarihleri arasında 3,338,783.24 TL'lik hisse geri alım işlemi yapılmıştır. Kümülatif Alım Bilgileri aşağıda sunulmaktadır.

24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Genel Kurul'da kabul edilmiş geri alım programına göre geri alım programı süresi 3 yıl olup 2017 yılına düşen nominal geri alım tutarı yaklaşık 6.1 M TL olmaktadır.

Kümülatif İşlem Tutarı (TL)	Kümülatif İşlem Tutarı (Euro)	Bugün	Bugün	İşlem Sonrası	
		İtibariyle Sahip Olunan Payların Nominal (TL)	İtibariyle Sahip Olunan Payların Nominal (Euro)	Sahip Olunan Payların Şirket Sermayesi İçindeki Payı (%)	Ağırlıklı Ortalama Fiyatı
3.338.783,24 TL	966.158 Euro	2.409.000,00 TL	694.736 Euro	1,31%	1,39

Kamuya Yapılacak Bildirimler

Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan geri alım programı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantısı tarihinden en az üç hafta önce Şirket tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eşanlı olarak şirketin www.akfengyo.com.tr web sitesinde yayımlanır.

Genel Kurulun onayına sunulmuş bir geri alım programında genel kurul tarafından herhangi bir değişiklik yapılması durumunda değiştirilmiş program, genel kurul tarihini izleyen ilk iş günü ortaklık tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eşanlı olarak şirketin web sitesinde yayımlanır.

Program uyarınca geri alım işlemlerine başlanmadan iki iş günü önce, Şirket tarafından, geri alım yapılması planlanan dönemin başlangıç ve bitiş tarihleri, geri alıma konu payların nominal tutarı ile sermayeye oranına ilişkin özel durum açıklaması yapılır.

Şirket tarafından geri alım programı çerçevesinde gerçekleşen her bir işlem için, işlem tarihini izleyen iş günü seans başlamadan önce, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, program çerçevesinde daha önce geri alınan payların nominal tutarını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihini içeren bir özel durum açıklaması yapılır.

Daha önceki alımlar dahil, geri alınan payların elden çıkarılması durumunda Şirket tarafından; işlem tarihini izleyen iş günü seans başlamadan önce, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, kalan payların sermaye oranını, gerçekleşen kazanç/kayıp tutarını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihi hususlarını içeren bir özel durum açıklaması yapılır.

Şirket tarafından; geri alım yapılması planlanan sürenin bitmesini, programın sona ermesini ve program kapsamında planlanan geri alımların tamamlanmasını izleyen üç iş günü içerisinde geri alınan paylar için ödenmiş olan azami ve ortalama bedel, geri alımın maliyeti ile kullanılan kaynak, geri alınan toplam pay sayısı ve bu payların sermayeye oranı kamuya açıklanır. Şirket tarafından geri alınan payların program süresince elden çıkarılmış olması durumunda ek olarak aynı şekilde; elden çıkarılan payların toplam nominal tutarı, toplam kazanç/kayıp tutarı ile ortalama satış fiyatı, varsa alım satımına konu paylara bağlı imtiyazlar ve işlem tarihleri açıklanır. Geri alım programı

çerçevesinde gerçekleştirilen işlemlerin özeti mahiyetindeki bu bilgiler ayrıca ilk genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.

Geri Alım Programı' na ilişkin diğer bilgiler

Geri alınan payların geri alım bedeli kadar yedek akçe ayrılarak öz kaynaklar altında kısıtlanmış yedek olarak sınıflandırılır. Söz konusu ayrılan yedekler, geri alınan paylar satıldıkları veya itfa edildikleri takdirde geri alım değerlerini karşılayan tutarda serbest bırakılır.

İktisap edilen paylar genel kurulda toplantı nisabının hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır.

Finansallar

Bağımsız Denetçi Raporu

Ek 3: Akfen GYO 2016 Faaliyet Raporu Bağımsız Denetçi Raporu 13.03.2017

Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

Ek 4: Akfen GYO 2016 Faaliyet Raporu Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar 31.12.2016