

Akfen GYO

2019 Faaliyet Raporu

www.akfengyo.com.tr

info@akfengyo.com.tr

İçindekiler

Yönetimden	1
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı	1
Genel Müdür'ün Mesajı	3
Yönetim Kurulu	4
Üst Yönetim	9
Organizasyon Şeması	11
Akfen GYO'nun İştirakleri	11
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	14
Oteller	15
Novotel ve Ibis İstanbul	15
Ibis Otel İstanbul Esenyurt	15
Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)	15
Ibis Otel Tuzla	16
Ibis Otel Bursa	16
Ibis Otel Alsancak	16
Ibis Otel Eskişehir	17
Ibis Otel Ankara Airport	17
Ibis Otel Adana	17
Novotel Trabzon	18
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	18
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	18
Merit Park Otel Girne (KKTC)	19
Ibis Otel Samara ve Samara Ofis	19
Ibis Otel Kaliningrad	19
Ibis Otel Yaroslavl	20
Ibis Otel Moskova	20
Projeler	20
Bulvar Loft	20
Akfen GYO'ya Genel Bakış	21
Finansal Yapı (Konsolide)	21
Portföyümüz	22
Kısaca Akfen Holding	23
Kısaca Akfen Altyapı Holding	24
Kısaca Akfen GYO	25

Kilometre Taşları.....	26
Misyon ve Vizyon.....	28
Operasyon Haritası.....	29
Finansal ve Operasyonel Göstergeler	29
Faaliyetler	30
GYO Sektörü.....	30
Gayrimenkul Sektörü.....	30
Otel ve Konaklama Sektörü.....	31
2019 Yılı'nın Önemli Gelişmeleri	32
2019 Yılı Sonrası Gelişmeler.....	34
2019 Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi.....	35
Gayrimenkul Değerleme Raporu Sonuçları.....	39
Portföy Sınırlamaları	47
Kurumsal Yönetim.....	49
İnsan Kaynakları.....	49
Risk Yönetimi	50
Kâr Dağıtım Politikası.....	52
Devlet Teşvik ve Yardımları.....	52
Bağlılık Raporu.....	52
Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu.....	53
Ekler.....	70

Yönetimden

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı



Dünya ülkeleri küresel çapta ticaret savaşları, iklim değişikliği tehdidi ve ekonomik yavaşlama gibi olumsuz durumlarla mücadele ederlerken, turizm sektöründeki gelişme devam ediyor. Turizm harcamalarının global düzeyde büyümeye devam ettiği bir yılı daha geride bıraktık.

Dünyada turizm, Brexit'in de dahil olduğu siyasi belirsizlik, ünlü turizm grubu Thomas Cook'un iflası, küresel, yerel ve sosyal gerilimler nedeniyle 2017 ile 2018 yıllarına oranla daha yavaş bir büyüme gözlemlenmiş olsa da mutlak büyümesine devam etti.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) raporuna göre dünya

çapındaki uluslararası turist sayısı, 2019 yılında %3,8 artarak (2018'e göre 54,9 milyon ziyaretçi) 1,5 milyar seviyesine ulaştı.

Dünyadaki yükselişe Türk turizm sektörü de rekorları egale etmeye devam etti.

Türk turizm sektörü 2019 yılında 51,8 milyon misafir ağırlayarak sin iki yılı rekorla kapattı. Üstelik bir önceki yıla göre turizm gelirini 34,5 milyar dolara çıkartarak. 2020'de de gelen turist sayısı ve gelirler anlamında Türkiye'nin büyümesine devam edeceğini öngörüyoruz.

Bugün Türkiye'ye yönelik yaşanan turist akını, 2015 yılından bu yana istenilen seviyelere ulaşmayan kongre turizmi ve dev yolcu gemilerini ağırlayacak Galataport projesinin devreye girmesiyle çeşitlenerek sürecek. Böyle olunca oda fiyatlarının yukarı yönlü seyrini izlemek mümkün olacak.

2019'da Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı Tanıtma Genel Müdürlüğü'nün yürüttüğü faaliyetler ile Göbeklitepe gibi dünya tarihini etkileyen bir olgu turizm vitrinine çıkartıldı ve önemli sonuçlar alındı. Bu tür yaratıcı adımlar turizme katma değer olarak yansıyacak.

Akfen GYO olarak 2019'da turizmin yükselişe geçtiği ortamda gelirlerimizi rekor oranda arttırmaya devam ettik. 2020 yılını da, yeni hedeflerimize ulaşırken, rekorları geride bırakacağımız bir yıl olacağı umuduyla karşılıyoruz.

2019 yılına bir önceki yılın başarılarıyla; 19 otelden elde edilen tüm kira gelirini 109 milyon TL'ye (17.2 milyon Euro) ulaştırarak, Akfen GYO'nun kurulduğu 2007 yılından itibaren elde edilen en yüksek kira gelirini kaydettik.

Portföyümüzde yer alan Türkiye'deki 15 otelde 2019'un Ocak-Aralık döneminde odabaşına fiyat yabancı kur cinsinden yüzde 6 artışla 36 Euro'ya ulaştı. Otellerde TL cinsinden odabaşına fiyat yüzde 18 artarak en yüksek seviye olan 226 TL'ye dayandı. Türkiye'deki otellerden elde edilen kira geliri TL cinsinden geçen yıla göre yüzde 24 artışla 56 milyon TL oldu.

Akfen GYO'nun Türkiye ve Rusya'da 19 otelindeki doluluk oranları ise yine tüm zamanların en yüksek seviyesi olan yüzde 67'ye çıktı.

2019 yılını rekorlarla kapatırken mevcut eğilimler, ekonomik beklentiler ve dünyadaki turist artışının %3-4 artış yaşayacağını ortaya koyan UNWTO Güven Endeksi göz önüne alındığında, sektördeki yükselişin önümüzdeki yıllarda da devam edecek edeceğini bekliyoruz.

Bununla birlikte Akfen GYO olarak başlattığımız Geri Alım Programı'nın şirketimiz ve hissedarlarımıza ilave değer yaratacağına inanıyoruz.



Hamdi Akın

Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza

Genel Müdür'ün Mesajı



Sektörde büyüme trendi beklenen 2019 yılını Şirket olarak tüm beklentilerimizi gerçekleştirerek geride bırakmış olmak ve bunu tüm paydaşlarımızla paylaşmak büyük mutluluk! Portföyümüzdeki otellerin performanslarında 2017 yılından bu yana gördüğümüz sürekli iyileşme ve gelir artışı bize 2019 yılında yeni rekorlar getirdi.

Türkiye'deki 15 otelimizde 2017 yılında %62 olan ortalama doluluk oranımız 2018 yılında %66'ya ve 2019 yılında %69'a yükseldi. Tüm otellerimizi dikkate aldığımızda da ortalama doluluğumuzu her yıl artırmaya devam ediyoruz. Buna oda fiyatlarında EUR bazlı yükseliş de eklenince net kârımız 170 Milyon

TL'yi aştı. Bulvar Loft'taki portföyümüzün toptan satışının da etkisiyle gelirlerimiz 500 milyon TL'ye yaklaştı.

Artık Akfen GYO, Aktif büyüklüğü 2,7 Milyar TL'ye ulaşan, öz kaynakları 1 Milyar TL'ye dayanan ve Net Aktif Değeri 1 Milyar TL sınırını aşan bir Şirket olarak devler liginde yükseldi. Bu başarılarla yatırımcılarımızın da hisse senedimize gösterdikleri büyük ilgi ile madalya takarak karşılık verdiğini gördük. Ağustos ayında başlattığımız Geri Alım Programı sona erdikten sonra da artarak devam eden ilgi sayesinde hisse fiyatımız 2019 yılında %145 yükseliş kaydetti.

Tüm bu başarıları sektörün önde gelen operatörleriyle çok uzun vadeli kontratlar yaparak sürdürülebilir kılmış olmak ve ana sermayedarımızın kesintisiz desteği geleceğe dair en büyük güvencelerimiz. Hissedarlarımızın güveni, çalışanlarımızın emeği ve diğer tüm paydaşlarımızın katkıları çitayı 2020 yılında daha da yukarı taşımamızı sağlayacak. Hepimiz için bereketli bir yıl olmasını diliyorum.

Sertac F. Karaağaoğlu

Genel Müdür

Yönetim Kurulu

Hamdi Akın - Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza

Gazi Üniversitesi Makine Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Hamdi Akın, 1976 yılında inşaat, turizm, ticaret ve hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren Akfen Holding'i kurmuştur. Akın, Akfen Holding'in Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinin yanı sıra 2005 yılında Akfen Holding ile hissedarı



ve kurucusu olduğu TAV Havalimanları Holding'in de Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı üstlenmiştir. İş dünyasındaki dinamizmini ve gayretini birçok dernek, vakıf ve meslek odası gibi gönüllü kuruluşlarda kurucu ve yönetici olarak görev alarak sivil toplum örgütlerine de taşıyan Hamdi Akın; Fenerbahçe Spor Kulübü Asbaşkanlığı (2000-2002), MESS – Metal Sanayiciler Sendikası Ankara Bölgesi Temsilciler Kurulu Başkanlığı (1992-2004), TÜGİAD-Türkiye Genç İşadamları Derneği Yönetim Kurulu Başkanlığı (1998-2000), TİSK – Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu Yönetim Kurulu Üyeliği (1995-2001),

TÜSİAD – Türkiye Sanayici İşadamları Derneği Yönetim Kurulu Üyeliği, Bilgi Toplumu & Yeni Teknolojiler Komisyonu Başkanlığı (2008-2009) ve Deniz Temiz Derneği/TURMEPA'nın Yönetim Kurulu Üyeliği (2011-2018) görevlerini yürütmüştür.

Akfen Holding ile London School of Economics'in Çağdaş Türkiye Araştırmaları Kürsüsü'nün kurucularından olan Hamdi Akın, 1999 yılında Türkiye'ye iyi yetişmiş insan kaynağı sağlamak amacıyla kurduğu Türkiye İnsan Kaynakları Vakfı'nın (TİKAV) Kurucu Üyesi ve Onursal Başkanı ve Kayseri Abdullah Gül Üniversitesi Destekleme Vakfı Mütevelli Heyeti'nin Başkan Yardımcısı'dır.

İ. Süha Güçsav - Yönetim Kurulu Başkan Vekili*



1992 yılında İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Güçsav daha sonra Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1992 yılında Alexander&Alexander Sigorta Brokerliği A.Ş.'de başlayan Güçsav, 1994 yılında katıldığı Akfen Holding'de Finansman Grup Başkanlığı ve İcra Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Araç Muayene İstasyonları, 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 görevler

üstlenmiştir. DEİK Türk – Singapur İş Konseyi Başkanı olan Güçsav, 2003 yılından 2010 yılının Mart ayına kadar Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2010 – 2012 yılları arasında Akfen Holding ve 2000 – 2012 yılları arasında TAV Havalimanları Holding

A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olan Güçsav, 2010 itibariyle Akfen Holding CEO görevini yürütmektedir. Bu görevine ek olarak Akfen GYO ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı olmak üzere, başta Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği ve Akfen Yenilenebilir Enerji iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir. Akfen Holding CEO'su Süha Güçsav, Ekim 2014 itibariyle Singapur Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bağlı olarak faaliyetlerini sürdüren Uluslararası Ticaret ve Yatırım Ajansı'nın (IE Singapore) Türkiye Onursal İş Temsilcisi olarak atanmıştır.

** İ. Süha Güçsav 01.01.2020 itibariyle Akfen Holding CEO görevinden emeklilik nedeniyle ayrılarak Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı olarak görevine devam etmektedir.*

Pelin Akın Özalp – Yönetim Kurulu Üyesi



2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İspanyolca İşletme Bölümü'nden mezun olan Pelin Akın Özalp, iş hayatına ilk olarak Madrid'de Deutsche Bank Finans departmanının Strateji bölümünde başladı. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları Holding bünyesinde çalışmaya başlayarak geleceğin yöneticisi olarak yetiştirilmek üzere MT Programına katıldı.

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

yapmaktadır.

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

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

Selim Akın - Yönetim Kurulu Üyesi*

2006 İngiltere’de Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü’nden mezun olan Selim Akın, üniversite yıllarında Türk Derneği Başkanlığı yapmış olup Türkiye’ye döndüğünde Türkiye Genç İşadamları Derneği üyesi olmuştur; bugün de ticaret komisyonu başkanlığı görevini yürütmektedir. Aynı zamanda TAV Havalimanları Holding Riskin Erken Saptanma Komitesi üyeliği yapmış ve halen TUSİAD üyesidir. İş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı’nda başlayan Selim Akın, daha sonra Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları’nda görev yapmıştır.

Görev aldığı başlıca projeler, Araç Muayene İstasyonları’nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı’nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding halka arz ve tahvil ihracıdır. Selim Akın, halen Akfen Altyapı Holding ve Akfen İnşaat ve Turizm A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi ile birlikte Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

** Selim Akın 01.01.2020 itibariyle Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevine ek olarak Akfen Holding CEO görevini de yürütmektedir.*

Sıla Cılız İnanç - Yönetim Kurulu Üyesi

Sıla Cılız İnanç, 1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi’nden mezun olmuş, 1996 yılında avukatlık stajını tamamlamasının ardından 1997 yılında Akfen Holding’e katılmıştır. Türkiye’de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları (PPP), şirket birleşmeleri ve devir almaları ile inşaat, enerji ve rekabet hukuku alanlarının yanı sıra şirket ve holding yapılanmaları konusunda çalışmalarda bulunmuştur. Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında aktif görev almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret, hak/imtiyaz devirleri ve özelleştirme uygulamalarının ihale ve devirler dâhil tüm süreçlerinde bulunmuş, projelerin finansman yapılarının

kurulması ve kredi sözleşmeleri ile Akfen Holding A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş.’nin halka arz ve SPK mevzuatına uyum süreçlerinde yer almıştır. Akfen Holding A.Ş.’nin Yönetim Kurulu Üyesi olan Sıla Cılız İnanç, Holding’in çeşitli bağlı ortaklıklarında yönetim kurulu üyeliklerini sürdürmektedir.

İrfan Erciyas – Yönetim Kurulu Üyesi

İrfan Erciyas, 1977 yılında Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine Türkiye Vakıflar Bankası'nda Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü ile başlamış, buradaki görevini 1996-2002 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı, 2002-2003 arasında ise Genel Müdür olarak sürdürmüştür. 2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılmıştır. Holding'te başta araç muayene istasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmesi olmak üzere, Akfen GYO ve Akfen Enerji'nin kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli finansman konularında önemli görevlerde bulunmuştur. Mart 2010 tarihinden bu yana Akfen Holding'de Murahhas Üye olarak görevini sürdüren İrfan Erciyas, Akfen GYO da dahil olmak üzere Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği ile Akfen Altyapı Holding A.Ş. 'de Yönetim Kurulu Üyeliği, Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.' de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı yapmaktadır.

Ahmet Ertürk – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Halil Eroğlu - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1952 yılında Karşıyaka'da doğdu. Bornova Anadolu Lisesi'nden sonra Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesini (SBF) 1974 bitirdi. 1976'da müfettiş olarak başladığı İş Bankasında çeşitli görevlerde bulundu. Çok sayıda katıldığı yurt dışı eğitimler yanında Manchester Business School'a devam etti.

Önce Fortis'e satılan daha sonra TEB'le birleşen Dışbank'a genel müdür olduktan sonra Sınai Yatırım ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nda (TSKB) toplam 15 yıl genel müdürlük yaptı. Deneyimlerini yazdığı "Benim Bankacılığım" isimli kitabı 2013 yılında çıktı. Çeşitli şirketlerde yönetim Kurulu Başkanlığı ve üyeliği yaptı. Halen Akfen GYO yönetim kurulu üyeliği ve iki Hedge Fonda yatırım komitesi üyeliği yapmaktadır.

Galatasaray Spor Kulübü ve Büyük Kulübe üye olan Eroğlu 2 kız ve torun sahibidir.

Adnan Aydoğan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Üst Yönetim**F. Sertac Karaağaoğlu – Genel Müdür**

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

Cüneyt Baltaoğlu – Rusya Koordinatörü

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

Memduh Okyay Turan – Operasyonlardan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

Memduh Okyay Turan, 1993 yılında Bilkent Üniversitesi, Turizm Otelcilik Bölümü'nden mezun olmuştur. Profesyonel iş yaşamına Antalya Club Hotel Sera City&Resort ve Antalya Dedeman Convention'da başlamıştır. Turizm Bakanlığı Seyahat Acenteleri Enformasyon Belgesi sahibi olan Turan, daha sonra Mega Residence Hotel Front Office Management, Mega Residence Sales&Marketing bölümlerinde yöneticilik yapmıştır. St. Paul Tourism&Travel Agency ve Mersin Hotel Chain Group'ta Genel Müdürlük ve Genel Koordinatörlük görevlerinde bulunan Turan, sonraki yıllarda yine aynı gruba bağlı City Residence ve Kuşadası

Mersin Beach Resort'ta Genel Koordinatörlük görevini yürütmüştür. 2005 yılında Akfen Ailesi'ne katılan Turan, 2008'den bu yana Akfen Akfen GYO'da Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Yusuf Anıl – Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

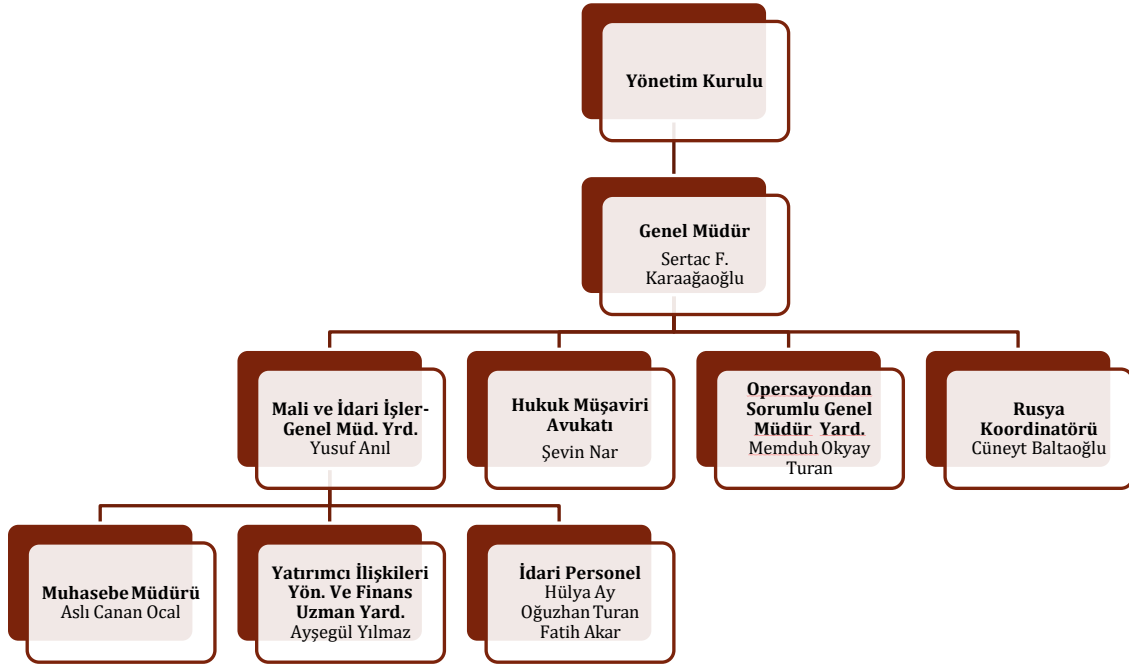
1994 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümünden mezun olan Yusuf Anıl kariyerine 1988 yılında başlamış, 1995 yılında askerlik görevini tamamladıktan sonra 1996-2000 yılları arasında Tam Şirketler Grubunda Muhasebe ve Mali İşler Müdürlüğü görevini yapmış, 2000 ve 2004 yılları arasında Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Bürosu faaliyetini devam ettirmiştir. 2004-2007 yılları arasında Borusan Holding'e bağlı Borusan Telekom A.Ş. ve diğer Teknoloji şirketlerinin Muhasebe Müdürlüğü görevini yürütmüş, 2008 yılı Şubat ayından itibaren de Akfen GYO'da Muhasebe Müdürü olarak çalışan Anıl, 2018 yılı itibarıyla Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır. 2001 yılında SMMM belgesi ve 2014 yılında Kamu Gözetim Kurumu Bağımsız Denetçi belgesini almıştır.

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

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar (bin TL)	2018	2019	Artış (%)
Kısa Vadeli Faydalar	2.509	3.659	46

Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, ayni nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları için üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydaların toplamı 3.659.349.- TL (31 Aralık 2018: 2.508.656.-TL) olup yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve Şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

Organizasyon Şeması



-Rusya ve Türkiye'deki bağlı ortaklıklarda bulunan personel sayısı 20'dir.

Akfen GYO'nun İştirakleri

Grup Şirketleri

Ticaret Ünvanı	Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul portföyü oluşturmak
Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi	171.750.000 / 200.000.000
Şirketin Sermayedeki Payı	200.000.000
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
Şirketin Sermayedeki Payı	32.690.666
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
Şirketin Sermayedeki Payı	6.906.859
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
Şirketin Sermayedeki Payı	8.510.640
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	121.000.000
Şirketin Sermayedeki Payı	110.678.700
Para Birimi	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	91,47
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık

Ticaret Ünvanı	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı
Faaliyet Konusu	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İşi
Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi	10.000
Şirketin Sermayedeki Payı	9.900
Para Birimi	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	99
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık

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

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 işletlettirmektir. Akfen GT, 2007 yılından bu yana Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) Girne'de faaliyet gösteren 5 yıldızlı Merit Park Otel'den düzenli kira geliri elde etmektedir.

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

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

RHI

RHI, Rusya'da otel projeleri gerçekleştirmek amacıyla, bu ülkede kurulmuş olan firmaları kendi çatısı altında bir araya getirmektedir.

RPI

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

HDI

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

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

Şirket'in faaliyet alanları arasında her türlü turizm tesisi, otel ve gayrimenkul yatırımlarının planlanması, inşaatının yapılması ve yaptırılması, kiralanması, işletilmesi ve işlettilmesi yer almaktadır. Şirket tarafından yatırımı yapılmış olan İstanbul, Karaköy'de bulunan otel binası şu anda Tamaris Turizm(Accor) tarafından Novotel İstanbul Bosphorus adı altında beş yıldızlı otel olarak işletilmektedir.

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

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

31 Aralık 2019 Ortaklık Yapısı

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Pay (%)
Akfen Holding A.Ş.	B	104.654.831	104.654.831	56,88
Hamdi Akın ⁽¹⁾	A	1.000	1.000	16,50
	B	30.349.089	30.349.089	
	C	999	999	
	D	1.000	1.000	
Diğer	B	48.993.080	48.993.080	26.63
	C	1	1	
Toplam		184.000.000	184.000.000	100,00

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

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

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

Grup	Nama/ Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	1	1.000	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
B	Hamiline	1	183.997.000	99,99	İmtiyaz mevcut değildir.	Halka açık statüde olan hisseler, BIST ana pazarında işlem görmektedir.
C	Nama	1	1.000	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
D	Nama	1	1.000	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
		TOPLAM	184.000.000	100		

Oteller

Novotel ve Ibis İstanbul

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

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

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

Ibis Otel İstanbul Esenyurt

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

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

Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)

Novotel Karaköy arazisi Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıl tahsis almıştır. Karaköy Rıhtım Caddesi üzerinde eski Kozluca Han'ın arazisi üzerine inşa edilmektedir. Dünyanın ilk beş yıldızlı Novotel özelliği taşıyacak olan otelin açılışı 2016 Şubat'ta yapılmıştır.

Novotel Karaköy Bosphorus'un arazisi Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına tahsis edilmiş olup Kemankeş Caddesi üzerinde Galataport ile karşılıklı konumdadır.

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

Ibis Otel Tuzla

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

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

Ibis Otel Bursa

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

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

Ibis Otel Alsancak

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

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

Ibis Otel Eskişehir

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

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

Ibis Otel Ankara Airport

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

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

Ibis Otel Adana

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

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

Novotel Trabzon

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

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

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

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

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

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

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

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Novotel ve Ibis Otel Kayseri arazisi, 04.11.2006 tarihinde Kayseri Sanayi ve Ticaret Odası'ndan 49 yıllığına kiralanmıştır. Bu arazi üzerinde, Akfen GYO lehine 17.08.2007 tarihinde, 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir. Şehir merkezinde yer alan oteller, havalimanına 10 dakika mesafededir.

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

Merit Park Otel Girne (KKTC)

Girne Merit Park Otel'in üzerine inşa edildiği arazi, KKTC Maliye Bakanlığı'ndan 49 yıllığına tahsis alınmıştır. 15.05.2012 tarihinde imzalanan Kira Sözleşmesi ile Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. portföyündeki otel, casinosu ile birlikte 2033 yılına kadar Voyager Kıbrıs Limited Şirketi'ne kiralanmıştır.

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

Ibis Otel Samara ve Samara Ofis

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

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

Ibis Otel Kaliningrad

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

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

Ibis Otel Yaroslavl

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

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

Ibis Otel Moskova

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

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

Projeler

Bulvar Loft

Akfen İnşaat bünyesinde başlayan proje Ankara Gölbaşı'nda 6 bina, 822 daire ve 7 bin m²'lik ticari alandan oluşmaktadır. Proje, toplam öngörülen maliyetinin %35,20'si aşamasında iken %99'u Akfen GYO'ya ait olan Akfen İnş. Tur. Tic. A. Ş. - Akfen GYO A.Ş. Adi Ortaklığı'na devredilmiştir. Adi Ortaklık bünyesinde yer alan, İller Bankası'na ait Bulvar Loft projesinde stokta kalan bağımsız bölümlerin İller Bankası tarafından toptan satışı, 10 Ocak 2019 tarihinde gerçekleşmiş olup Adi ortaklık bünyesinde 31.12.2019 itibarıyla 4 adet daire kalmıştır. Ayrıca Bulvar Loft Projesi ile ilgili olarak geçici kabul başvurusu İller Bankası tarafından 29 Ocak 2019 tarihinde onaylanmıştır.

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

Akfen GYO'ya Genel Bakış

Finansal Yapı (Konsolide)

TL	2018	2019
Toplam Varlıklar	2.436.937.014	2.662.935.747
Öz kaynaklar	743.995.844	959.543.722
Ödenmiş Sermaye	184.000.000	184.000.000
Hasılat	98.124.335	481.931.135
Satışların Maliyeti	(13.836.974)	(321.016.259)
Esas Faaliyet Kârı	490.626.116	342.414.920
Dönem Kârı	102.663.405	171.314.242
Yatırım Harcamaları*	148.579.084	171.840.233

(*) 31.12.2019 tarihi itibarıyla Bulvar Loft projesi ile ilgili toplam 169.867.637 TL tutarında inşaat maliyeti gerçekleşmiştir (31.12.2018 tarihine kadar 146.957.087). Kalan harcamalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran ve maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili yatırımları içermektedir.

Toplam Portföy Değeri*

1.805 (milyon TL)

Net Aktif Değeri*

1.048 (milyon TL)

* Akfen GYO'nun bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2019 itibarıyla hazırlanan Şirket değerlendirmelerine göre bulunan gerçeğe uygun değeri baz alınarak hesaplanmıştır.

Hasılat (milyon TL)

2018	2019	Artış (%)
98,1	481,9	391
(*) 98,1	109,4	12

*Bulvar Loft projesi hariç.

FAVÖK (milyon TL)

2018	2019	Artış (%)
70,7	148,5	110
(*) 76,6	93,2	22

*Bulvar Loft projesi hariç.

2019 Bölgesel Hasılat Dağılımı (%)

Türkiye	KKTC	Rusya
88,9	6,4	4,7

2019 Bölgesel FAVÖK Dağılımı (%)

Türkiye	KKTC	Rusya
70,4	19,6	10

2019 Bölgesel Gayrimenkul Dağılımı (%)

Türkiye	KKTC	Rusya
57	21	22

Portföyümüz

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

* 4 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

31.12.2019

Faal Otel Sayısı	Faal Otel Toplam Oda Sayısı	Daire	Ticari Alan (m ²)
20	3.628	4	4.637

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 sektörlerde 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, inşaat, sağlık, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım, atık su ve katı atık yönetimi hizmetleri, madencilik, enerji, sigorta brokerliği ve gayrimenkul alanlarında faaliyet göstermektedir.

Yenilikçi ve dinamik yaklaşımını iş alanlarına yansıtan Akfen Holding, 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 sektörlerde vizyon katmaktadır.

Dünyada lider markalar

Holding, liman işletmeciliği alanında Port of Singapore Authority International (PSA) ve IFM Investors ortaklığı ile 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.

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.

IBS Sigorta ve Reasürans Sigorta Brokerliği A.Ş. (UIB Turkey), 1997'de kurulmuştur. 2002 yılında Lloyd's brokeri olan United Insurance Brokers (UIB) ile yaptığı ortaklık ile uluslararası bir kimlik kazanmıştır.

Holding 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 Çevre ve Su) ile hizmet sunmaktadır. Ayrıca, Acacia Maden vasıtasıyla Kastamonu'da bakır madeni yatırımı projesi sahibidir.

Sektöründe öncü kuruluşlar

Holding hayata geçirdiği yüksek standartlı projelerle gayrimenkul sıralamasında yer almaktadır.

Holding, inşaat alanında, Akfen Altyapı Holding A.Ş. ile birlikte bağlı ortaklığı konumundaki Akfen İnşaat ile faaliyet göstermektedir. Üstlendiği prestijli projelerle şehir hastanesi ve yurt projeleri ile 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, 2016 yılında yenilenebilir enerji sektöründeki tüm yatırımlarını tek bir çatı, "Akfen Yenilenebilir Enerji" altında toplamıştır. 23 Haziran 2016'da EBRD, IFC ile her ikisinin de 100'er milyon ABD doları bedelle %16,667 pay sahipliğine kadar sermayeye katılmak suretiyle Akfen Yenilenebilir Enerji'ye ortak olmaları için anlaşma sağlanmıştır. Akfen Holding, su dağıtım alanında, 2005 yılından bugüne 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 portföyüne MIP'yi ve beş adet kamu özel sektör ortaklığı hastane projesini de eklemek suretiyle başarıyla sürdürmeye devam etmektedir.

IBS Sigorta İstanbul, Ankara, Mersin ve İzmir'de dört ofisi bulunmaktadır. Türkiye'de faaliyet gösteren 138 sigorta brokeri arasında üçüncü büyük firmadır.

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.

2018 yılının Ağustos ayında Akfen Holding'in paylarının %99,36'sı Akfen Altyapı Holding A.Ş. tarafından devralınmıştır. Böylelikle, Akfen Holding, pay sahipleri yarı yarıya Selim Akın ve Pelin Akın Özalp olan Akfen Altyapı Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığı konumuna gelmiştir.

Kısaca Akfen Altyapı Holding

Akfen Altyapı Holding A.Ş. (Akfen Altyapı Holding), altyapı yatırım hizmetleri sağlamak amacıyla 2008 yılında kurulmuştur. Akfen Altyapı Holding, inşaat, enerji ve gayrimenkul sektörlerindeki faaliyetleriyle Türkiye'nin önde gelen şirketlerinden biridir.

2015 yılında Akfen İnşaat'ın Akfen Altyapı Holding'e devri sonrasında şirket, geçmişten gelen inşaat ve altyapı tecrübesini dev gayrimenkul projeleri, kamu-özel işbirliği kapsamında yapılan şehir hastaneleri, yurt ve otel projeleriyle pekiştirme fırsatı yakalanmıştır.

Akfen Altyapı Holding çatısı altında, Akfen İnşaat dışında bir dizi başka şirket de mevcuttur. Bunlar arasında; Akfen Turizm, Akfen Merter, Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme, Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi, Masanda Turizm, Travelex ve Tepe Akfen Reformer sayılabilir.

Kısaca Akfen GYO

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 SA ile stratejik bir 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 otellik bir portföye ulaştı

Şehir otelciliğinde dünya standartlarını hedefleyen Akfen GYO, kuruluşundan bu yana geçen 10 yıllık süreçte genel olarak üç ve dört yıldızlı otellerden oluşan toplam 20 otellik bir portföye ulaşmıştır. Şirketin portföyü, Zeytinburnu'nda Ibis ve Novotel, Karaköy'de beş yıldızlı 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, Tuzla'da Ibis ve Rusya Yaroslavl'da Ibis, Rusya Samara'da Ibis, Rusya Kaliningrad'da Ibis, Rusya Moskova'da Ibis ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ise beş yıldızlı Merit Park Otel projelerinden oluşmaktadır. Ayrıca Samara'da 4.637m2 kullanımlı ofis binası bulunmaktadır.

Aralık 2019 itibarıyla Accor'un işlettiği Akfen GYO otellerinin ortalama doluluk oranı yüzde 66,8 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in kira geliri 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 12 artarak 109,4 MTL ulaşmıştır. Bu gelirin yüzde 51'i Türkiye, yüzde 28'i KKTC ve yüzde 21'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'in 24 Mayıs 2016 ve 16 Nisan 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurullar'ında kararı alınan "Geri Alım Programı" çerçevesinde, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %3,39'una denk gelen 6.233.384 adet Akfen GYO hissesi BIST'te satın alınmıştır.

Milyonlarca misafire ev sahipliği

Bugüne kadar Türkiye ve Rusya’da ki otellerde ağırlanan misafir yaklaşık 9 milyon’dur. Aralık 2019 itibariyle Rusya ve Türkiye’deki tüm otellerin ortalama doluluk oranı %66,8 dir. Şirketin Türkiye kira geliri 2019 yılında bir önceki yıla göre %24 artışla 56 milyon TL’ye, Rusya’da %12 azalış ile 22 milyon TL’ye, KKTC’deki Merit Park Otel ve Samara Ofis dahil olmak üzere toplam kira gelirleri ise %12 artışla 109,4 milyon TL’ye ulaşmıştır. 2019 yılında Türkiye & Rusya & KKTC’den elde edilen kira gelirleri toplamının %52’si Türkiye, %20’si Rusya, %28’i KKTC’den elde edilmiştir. Ayrıca Bulvar Loft projesi satışlarından 372,5 MTL tahsil edilmiş olup, 2019 toplam hasılatı 481,9 MTL ye ulaşmıştır.

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, İstanbul Ticaret Odası 372279 ticaret sicil numarası ile kayıtlı olup merkez adresi Levent Loft Büyükdere Cad. No: 201 C Blok Kat: 8 34394, Levent- İstanbul’ dur. Şirket bilgilerinin ayrıntılı yer aldığı Şirket resmi internet sitesi 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.

2017

- 200 odalı Ibis Otel Tuzla faaliyete geçti.
- Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı("Adi Ortaklık) 10.11.2017 tarihinde kuruldu.
- İller Bankası A.Ş.'nin onayı çerçevesinde, İller Bankası ile mutabık kalındığı şekliyle Bulvar Loft Sözleşmesi' nin devrine ilişkin sözleşme Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş. Adi Ortaklığı tarafından 10.11.2017 tarihinde imzalandı.

2018

- Bulvar Loft Projesi: İller Bankası A.Ş. ile gelir paylaşımı modeline dayanan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) tarafından 2018 yılı sonu itibarıyla tamamlanmıştır. Proje 822 konut, 31 adet ticari alan bağımsız bölümünden ve 94.453 metrekareden oluşmaktadır.
- Türkiye’de halka açık bir şirket tarafından ilk kez Paya Dönüştürülebilir Tahvil ihracı, Şirketimiz tarafından 170.000.000.-TL nominal tutarda 17.01.2018 tarihinde gerçekleşmiştir.

2019

- Bulvar Loft projesinin toptan satışı yapılmıştır.
- Geri Alım Programı çerçevesinde geri alınan hisselerin sermayeye oranı %3,39’a ulaşmıştır.

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.

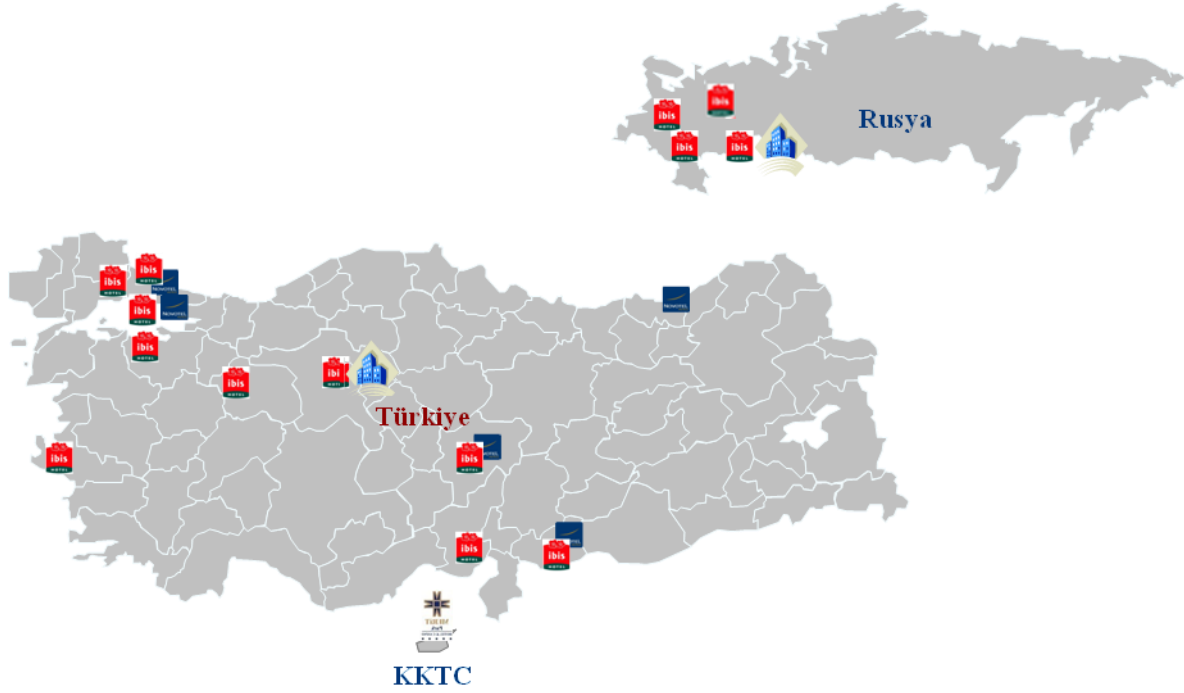
Strateji

- 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



Finansal ve Operasyonel Göstergeler

Konsolide Kira Geliri (milyon TL)

2018	2019	Artış
98,1	109,4	%12

Akfen GYO'nun konsolide kira geliri 2019 yılında %12 artarak 109,4 milyon TL olmuştur.

TL	2017	2018	2019
Toplam Varlıklar	1.757.758.114	2.436.937.014	2.662.935.747
Özkaynaklar	607.819.213	743.995.844	959.543.722
Ödenmiş Sermaye	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Hasılat	63.539.265	98.124.335	481.931.135
Satışların Maliyeti	(9.588.722)	(13.836.974)	(321.016.259)
Esas Faaliyet Kârı*	256.829.469	490.626.116	342.414.920
Dönem Kârı	38.654.953	102.663.405	171.314.242
Yatırım Harcamaları **	10.086.861	148.579.084	171.840.233

* Esas faaliyet karına duran varlık değer artış kazançları / (kayıpları) dâhil edilmiştir.

** 31.12.2019 tarihi itibarıyla Bulvar Loft projesi ile ilgili toplam 169.867.637 TL tutarında inşaat maliyeti gerçekleşmiştir (31.12.2018 : 146.957.087 TL). Kalan harcamalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran ve maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili yatırımları içermektedir.

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.

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.

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.

Sektörde şirket sayısı bakımında 2000-2004 döneminde ciddi değişiklik yaşanmazken, ekonominin toparlanması, mevzuat değişiklikleri ve yoğun sermaye girişi neticesinde inşaat sektörünün canlanmasıyla 2004 sonrasında sektöre katılım artmaya başlamıştır. 2009 yılında 11 olan şirket sayısı, mevzuatta meydana gelen başta halka açılma oranının %49’dan %25’e düşürülmesi gibi bir takım değişiklikler sonucunda 2010 yılında 21’e çıkmıştır. Devam eden 3 yılda ise şirket sayısı 30’a yükselmiştir.

Günümüzde GYO’ların portföyünün büyük bölümünü gayrimenkul (konut, ofis, AVM ve otel) oluşturmaktadır. 2018 yılında aktifleri %19 büyüyerek 82 milyar TL’ye ulaşan sektörde 33 şirket faaliyet göstermektedir. GYO’lar yıllardır oldukça yüksek iskonto oranlarıyla borsada işlem görmekte olup, 2018 sonu itibarıyla 18,4 milyar TL olan toplam piyasa değerleri 2019 yıl sonu itibarıyla 27,8 milyar TL’ye ulaşmıştır.

Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin dinamosu olan gayrimenkul sektörü, kur ve faizler konusunda son birkaç yıldan bu yana ülkemizde ekonomik olarak yaşanan dalgalanmaların etkisi altına girmişti. Bu sürece bağlı olarak enflasyon, cari açık gibi makroekonomik verilerde iyileşme eğiliminin sürmesi, gayrimenkul sektörüne olumlu yansıdı.

Son dönem Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TMCB) tarafından atılan faiz adımlarıyla birlikte politika faizlerinin konut faizlerini de aşağıya çekmesi de hem tüketici hem de üretici açısından canlılığı artırmaya başladı.

2018 yılında konut satışları 1 milyon 375 bin 400 adet olarak gerçekleşmişti. 2019 yılındaki konut satışları ise bir önceki yıla göre %1,9 azalarak 1 milyon 348 bin 729 oldu. Sektör yetkilileri gayrimenkulde gelecek yıllardaki grafiğin yüksek seyredeceğini belirtirlerken, 2020 yılının Ocak ayı göstergesi bu yorumları doğruladı.

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 55,8 oranında artarak 113 bin 615 oldu. Türkiye genelinde 2020 Ocak ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 546,1 oranında artış göstererek 42 bin 237 olması, tüketicilerin artık kredili alıma yöneldiklerinin açık bir göstergesi oldu.

İç piyasaya yönelik satışın yanı sıra yabancılara konut satışını da her yıl üzerine koyarak artırma başarısı gösteren Türkiye’de 2019’da bir önceki yıla göre yüzde 14,7 oranında artarak 45 bin 483’e yükseldi. Yabancılara konut satışlarında 2019 yılında ilk sırayı 20 bin 857 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 8 bin 951 konut ile Antalya aldı. Antalya’yı 2 bin 539 konut satışı ile Ankara ve 2 bin 213 konut satışı ile Bursa izledi.

Türkiye ekonomisinde beklenen düzelmeyi gerçekleştirmesiyle birlikte konut satışlarının 2020 yılında hızlanarak bu alanda yeni bir rekorun kırılması bekleniyor.

Otel ve Konaklama Sektörü

Turizm tüm dünya genelinde olduğu gibi Türkiye’de de sürekli gelişim gösteren bir endüstri olma özelliğini koruyor. Turizm Bakanlığı’nın verileri incelendiğinde Türkiye’nin turizm alanında son çeyrek asırda hangi noktalara geldiği görülüyor.

Turizm endüstrisinin başladığı doksanlı yıllarda ülke geneline turistik amaçlı gelen ziyaretçilerin sayısı 4,4 milyon iken 2000’li yıllarda bu rakam 10 milyonları geçmişti. 2010’lu yıllara gelindiğinde ise artık dünya pazarında önemli bir yer elde etmiş ve 30 milyon rakamları buldu. Türkiye, 2019 yılında artık güvenli ve gözde bir turizm ülkesi olarak yaklaşık 52 milyon turist çekerek dünyanın en fazla ziyaret edilen altıncı ülkesi haline geldi.

Türkiye’ye gelen turist sayısı 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 13,7 artarak 51 milyon 860 bin 42 kişi olarak gerçekleşti.

Bunun yanı sıra turizm gelirlerini hızla artıran Türkiye’de 2019 yılında bir önceki yıla göre %17,0 artışla 34 milyar 520 milyon 332 bin dolarlık gelir elde edildi. Bu yılki gelirin 25 milyar 355 milyon 577 bin dolarını kişisel harcamalar, 9 milyar 164 milyon 755 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yıllardır deniz-kum-güneş destinasyonu olarak bilinen Türkiye, zengin tarihine yönelik yapılan uygulamalar ile de önemli sayıda turist çekmeye de başladı. 2018 Troya yılı olarak belirlenirken, 2019 ise Göbeklitepe yılı olarak ilan edildi. Bu uygulamanın devreye girmesiyle birlikte söz konusu bölgelerde ciddi bir turizm sıçraması yaşanarak, ziyaretçi sayıları bir hayli yükseldi. 12 bin yıllık tarihe sahip Göbeklitepe’nin 2019 yılı teması için seçilmesinin yanında ardı ardına gelen Göbeklitepe çalışmalarının da turizm hareketinde büyük etkisi oldu. 2020 yılının turizm teması ise Patara Antik Kenti oldu.

Turizm otoriteleri, gözde ve güvenli ülke imajını tekrar yakalayan Türkiye'nin gelecek yıllarda ziyaretçi sayısını arttırarak, turizm gelirlerini de önemli ölçüde yükseltmesini bekliyorlar. Türkiye turizm yönetimi ise ülkemizin sahip olduğu zenginlikleri öne çıkartarak "Türkiye'de tatil akımını" çeşitlendirerek devam ettirmeye yönelik çalışmalarını sürdürüyorlar.

2019 Yılı'nın Önemli Gelişmeleri

17 Ocak 2019 - Bulvar Loft Projesinin Satışı

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

- Projenin Geçici Kabul'ü için İller Bankası'na 07.12.2018 tarihinde başvurulmuş,
- Gayrimenkul sektöründeki durgunluk kaynaklı yaşanan sıkıntılar çerçevesinde stokta kalan bağımsız bölümlerin İller Bankası tarafından toptan satışı 10.01.2019 tarihinde onaylanmıştır.

İller Bankası tarafından onaylanan Satış işlemi sonucunda Akfen GYO'nun %99 oranında hissedar olduğu Adi Ortaklığın; Bulvar Loft Sözleşmesi kapsamında Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri'nden İller Bankası A.Ş.'ye ödeme yükümlülüğü sona ermiştir.

30 Ocak 2019 - Bulvar Loft Projesi Geçici Kabul Onayı

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

30 Ocak 2019 - Değerleme Şirketi Hakkında

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

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

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

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

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

16 Nisan 2019 – Genel Kurul İşlemlerine İlişkin Bildirim

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 16.04.2019 tarihinde, saat 14:00'de, şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No:201 C Blok Kat: 8 Levent İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 15.04.2019 tarih ve 43545342 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Hatun Kostak'ın gözetiminde yapılmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesine göre yapılması istenen toplantıya ait davetin, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesinde öngörüldüğü şekilde ve gündemi de ihtiva edecek şekilde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 21 Mart 2019 tarih ve 9792 sayılı nüshasında, Şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapıldığı görüldü.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, şirketin toplam 184.000.000.-TL'lik sermayesinin; 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet A Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet C Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet D Grubu hissenin, 139.452.823.-TL'lik hissesine tekabül eden 139.452.823 adet B Grubu hissenin 230.011 adedi asaleten, 139.222.812 adet hissenin vekaleten toplantıda temsil edildiği, böylece gerek mevzuat, gerekse de esas sözleşmede öngörülen asgarî toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

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

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

Olağan Genel Kurul Gündemindeki kararlar katılanların oy birliğiyle kabul edilmiştir.

16 Nisan 2019 – Kâr Payı Dağıtım İşlemlerine İlişkin Bildirim

Süresi içinde Şirket Merkezinde, Şirket internet sitesinde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ve MKK'nın Elektronik Genel Kurul portalında Sayın Pay Sahiplerimizin incelemesine sunulmuş olan Kâr Dağıtım Tablosu'nda ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın II-14.1 Tebliği hükümleri kapsamında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan ve Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından denetime tabi tutulan 01.01.2018 – 31.12.2018 hesap dönemine ait finansal tablolarımızda yasal mevzuata göre dağıtılabılır kâr oluşmadığından, kâr dağıtımı yapılmayacağı hususu onaya sunuldu, müzakere edildi, kâr dağıtımı yapılmaması hususu toplantıya katılanların oybirliği kabul edildi.

17 Nisan 2019 - Temsil ve İlzam

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

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

29 Mayıs 2019 - Zeytinburnu Arsa Tahsisi

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

6 Ağustos 2019 - Hisse Geri Alım Programı

Şirketimizin 16.04.2019 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilen ve Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nda detaylarına yer verilen "Şirket Paylarının Geri Alım Programı" kapsamında 09.08.2019-31.12.2019 tarihleri arasında geri alım yapılması planlandığı ve söz konusu Geri Alım Programı'nın SPK'nın Geri Alınan Paylar Tebliği kapsamında yürütüleceği, Program kapsamında alınacak payların 14.182.000 adedi aşmayacağı KAP'ta açıklanmıştır. Bu kapsamda 31 Aralık 2019 tarihine kadar 2.015.384 adet pay geri alınmıştır.

2019 Yılı Sonrası Gelişmeler

23 Ocak 2020 Değerleme Şirketi

Yönetim Kurulumuz 30.01.2020 tarihli toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35.Maddesi gereğince, portföyümüzde bulunan oteller için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. ve ayrıca portföyümüze 2020 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. ve EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesine oybirliği ile karar vermiştir.

2019 Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi

Finansal Değerlendirme

Gerek operasyonel gerekse finansal alanda, uzman ve tecrübeli bir profesyonel kadro tarafından yönetilen Akfen GYO, 2019 yılında da finansal performansını artırmaya ve imza attığı Bulvar Loft projesi gibi başarılı projelerle büyümeye devam etmiştir.

- Konsolide hasılat bir önceki yıla göre %391 artışla 481,9 (Bulvar Loft projesi hariç %12 artışla 109,4) milyon TL olmuştur.
- Konsolide FAVÖK bir önceki yıla göre %110 artış gösterip 148,5 (Bulvar Loft projesi hariç %22 artışla 93,2)milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide net borç 1.338 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 31 Aralık 2019 itibarıyla net aktif değer, bir önceki yıla göre %28 artarak 1.048,1 milyon TL olmuştur.
- Konsolide satışların maliyeti 2019 yılında 321 (Bulvar Loft projesi hariç 10,3) milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide genel yönetim giderleri 2019 yılında 9,3 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Net faiz giderleri ise 2019 yılında 111 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Operasyonel Performans

- Şirket portföyünde bulunan 31 Aralık 2019 itibarıyla Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı %69 Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı %60 ve tüm oteller' in ortalama doluluk oranı da bir önceki yıla göre %1,4 artarak %66,8 olarak gerçekleşmiştir.
- 31 Aralık 2019 itibarıyla Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 36 avro, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 41 avro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı da 37 avro olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide kira gelirleri 2018 yılına göre %12 artarak 109,4 milyon TL' ye yükselmiştir.

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

2019 (milyon TL)	Hasılat	FAVÖK	Net Borç
Türkiye	428,6	104,5	907,3
KKTC	30,8	29,2	85
Rusya	22,5	14,8	345,5
Konsolide	481,9	148,5	1.337,8

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

Her Şey Dâhil Oda Başına Gelir (TL)	2018	2019	Değişim (%)
Türkiye - Toplam Ibis	115	142	24
Türkiye - Toplam Novotel	270	331	23
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	165	303	23
Rusya - Toplam Ibis	217	222	3
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	178	208	17

Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) (TL)	2018	2019	Değişim (%)
Türkiye - Toplam Ibis	142	167	17
Türkiye - Toplam Novotel	291	343	18
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	192	226	18
Rusya - Toplam Ibis	255	262	3
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	207	234	13

Doluluk Oranları (%)	2018	2019	Değişim (%)
Türkiye - Toplam Ibis	65,1	67,5	2,4
Türkiye - Toplam Novotel	69,0	71,9	2,9
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	66,4	68,9	2,6
Rusya - Toplam Ibis	62,8	60,5	-2,3
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	65,4	66,8	1,3

Kira Geliri (milyon TL)	2018	2019	Değişim (%)
Türkiye - Toplam Ibis	18,3	23,1	26
Türkiye - Toplam Novotel	26,5	33,0	24
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	44,9	56,1	25
Rusya - Toplam Ibis	22,8	18,9	-17
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	67,7	75,1	11
Ana Toplam*	98,1	109,4	12

* KKTC Merit Park Otel, Samara Ofis kiralari ile Yaroslavl, Eskişehir ve Akfen Karaköy dükkânlarına ait kira gelirleri dahildir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	2018	2019	Değişim (%)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.046	2.364	16
Arsa Kiraları	50	51	0,02
Toplam	2.096	2.415	16

Faal Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	2018	2019	Değişim (%)
Türkiye	1.139	1.360	19
KKTC	404	491	22
Rusya	503	513	2
Konsolide	2.046	2.364	16

İlişkili taraflarla işlemler

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019
Akfen Holding A.Ş.	-	538.950
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	45.031.689	19.484.334
Toplam	45.031.689	20.023.284

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019
Akfen Holding A.Ş.	7.438.777	-
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	490.683	-
Toplam	7.929.460	-

Satış ve Pazarlama Gideri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	5.227.821	-

Tamamlanmamış konut hak edişleri (Bulvar Loft)	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	96.831.504	-

Kira giderleri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019
Hamdi Akın	202.052	263.445

Net Aktif Değer

Şirket net aktif değeri 31 Aralık 2019 itibarıyla 1.048 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Portföy Tablosu (Milyon TL)	2018	2019
Faal Oteller		
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	221	268
Novotel Trabzon	149	143
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	58	74
Ibis Otel Esenyurt	60	69
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	51	65
Ibis Otel Bursa	45	48
Ibis Otel İzmir	52	63
Ibis Otel Adana	56	60
Ibis Otel Ankara Airport	61	81
Ibis Otel Eskişehir	13	13
Ibis Otel Tuzla	88	85
Tamamlanan Projeler		
Bulvar Loft	147	2
İştirakler	607	809
Para & Sermaye Piyasası Araçları	1	25
Toplam Portföy Değeri	1.608	1.805
Diğer Aktifler & Alacaklar	137	147
Borçlar	929	904
Net Aktif Değer	817	1.048

Gayrimenkul Değerleme Raporu Sonuçları

Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri 268.400.000 TL (40.355.000 EUR) olarak takdir edilmiştir.

Novotel Trabzon

Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak

değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak 142.980.000 TL (21.500.000 EUR) olarak takdir edilmiştir.

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

Otel vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan 73.592.500 TL (11.065.000 EUR) Pazar değeri takdir edilmiştir.

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Otel vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan 64.715.000 TL (9.730.000 EUR) pazar değeri takdir edilmiştir.

Ibis Otel Adana

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün “Otel” vasıflı olmasından dolayı bölgede yapılan pazar araştırmasında benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelirleri ve 2 no.lu bağımsız bölüm için yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, taşınmazlar gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu 1 no.lu bağımsız bölümün gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu’na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan 59.615.000 TL (8.965.000 EUR) pazar değeri takdir edilmiştir.

Ibis Otel Eskişehir

Otel, restoran vasıflı konu taşınmazlar gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, restoran mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu’na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden otel için gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Buna bağlı olarak değeri 13.300.000 TL (2.000.000 EUR) şekilde takdir edilmiştir.

Ibis Otel Bursa

Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak

pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri 47.625.000 TL (7.160.000 EUR) olarak takdir edilmiştir.

Ibis Otel Esenyurt

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri 69.285.000 TL (10.415.000 EUR) olarak takdir edilmiştir.

Ibis Otel Tuzla Projesi

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır. Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak

hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri 85.380.000 TL (12.835.000 EUR) olarak takdir edilmiştir.

Ibis Otel Ankara Airport

Otel vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde 29 edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri 81.055.000 TL (12.185.000 EUR) olarak takdir edilmiştir.

Ibis Otel İzmir Alsancak

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. - Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde

ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri 63.220.000 TL (9.505.000 EUR) olarak takdir edilmiştir.

Bağlı Ortaklık Değerleme Sonuçları

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

Akfen Karaköy'ün firma değeri hesaplanırken, Firmanın faaliyetinin temel dayanağı sahip olduğu gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri olup, değer tespitinde “Özkaynak Yöntemi” kullanılmıştır.

Bu değerleme raporunda, Özkaynak yöntemi kullanılarak hesaplanan değerler “adil piyasa değerleri”ni ifade etmektedir. Bir varlığa ilişkin alım-satımda ön plana çıkan ise, istekli bir alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen pazarlık sonucu üzerinde uzlaşılan “fiyat”tır. Alım-satıma esas teşkil eden “fiyat”ın, çeşitli nedenlerle “adil piyasa değer”inden farklı bir seviyede teşekkül edebileceği gerçeği, her zaman göz önünde bulundurulması gereken bir husustur.

Firmanın Özkaynak yöntemine göre değeri bulunurken, Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin 31.12.2019 tarihli 2019_AKFENGYO_001 numaralı raporunda belirlenen değere göre “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” kalemi Firma tarafından revize edilmiş ve tarafımıza iletmış olduğu 31.12.2019 tarihli bilançosu dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2019 bilançosuna göre Firmanın Net Aktif Değeri 246.404.000 TL (37.050.000 Euro) olarak belirlenmiştir.

(Bin TL)	2019
Hazır Değerler	51
Ticari Alacaklar (net)	6.021
Diğer Dönen Varlıklar	5.053
Toplam Dönen Varlıklar	11.125
Maddi Duran Varlıklar (net)	404.526
Diğer Duran Varlıklar	10.216
Toplam Duran Varlıklar	414.742
AKTİF TOPLAMI	425.867
Anapara Taksitleri	15.449
Ortaklara Borçlar	27.168
Toplam Kısa Vadeli Borçlar	42.617

Finansal Borçlar	85.817
Diğer U.V. Borçlar	51.030
Toplam Uzun Vadeli Borçlar	136.847
Ödenmiş Sermaye	121.000
Kar Yedekleri	45.003
Dönem Kar/Zararı	80.401
Özsermaye Değeri	246.404

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

Akfen GT faaliyetinin temel dayanağı, sahip olduğu gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri olup, değer tespitinde “Özkaynak Yöntemi” kullanılmıştır.

Bu değerlendirme raporunda, Özkaynak yöntemi kullanılarak hesaplanan değerler “adil piyasa değerleri”ni ifade etmektedir. Bir varlığa ilişkin alım-satımda ön plana çıkan ise, istekli bir alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen pazarlık sonucu üzerinde uzlaşılan “fiyat”tır. Alım-satıma esas teşkil eden “fiyat”ın, çeşitli nedenlerle “adil piyasa değer”inden farklı bir seviyede teşekkül edebileceği gerçeği, her zaman göz önünde bulundurulması gereken bir husustur.

31 Aralık 2019 bilançosuna göre Firmanın Net Aktif Değeri 759.897.000 TL (114.260.000 Euro) olarak belirlenmiştir.

(Bin TL)	31.12.2019
Hazır Değerler	8.563
Ticari Alacaklar (net)	12.425
Stoklar	292
Diğer Dönen Varlıklar	10.349
Toplam Dönen Varlıklar	31.629
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.409.952
Diğer Maddi Duran Varlıklar (net)	11
Şerefiye	39.510
Diğer Maddi Olmayan Dur. Var. (net)	37
Diğer Duran Varlıklar	148.263
Toplam Duran Varlıklar	1.597.773
AKTİF TOPLAMI	1.629.402
Anapara Taksitleri	62.923
Ticari Borçlar	71.373
Kıdem Tazminat Karşılığı	277
Diğer Kısa Vadeli Borçlar	9.045
Toplam Kısa Vadeli Borçlar	143.618
Finansal Borçlar	560.628
Diğer U.V. Borçlar	165.259
Toplam Uzun Vadeli Borçlar	725.887
Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Borçlar	869.505
Özsermaye Değeri	759.897

Akfen GYO Değerleme Raporu Özetleri

TL	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019
Faal Oteller		
Novotel ve Ibis Otel İstanbul	221.000.000	268.400.000
Novotel Trabzon	148.950.000	142.980.000
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	57.700.000	73.592.500
Ibis Otel Esenyurt	59.625.000	69.285.000
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	50.862.500	64.715.000
Ibis Otel Bursa	44.865.000	47.625.000
Ibis Otel Alsancak	52.330.000	63.220.000
Ibis Hotel Adana	56.295.000	59.615.000
Ibis Otel Ankara Airport	60.800.000	81.055.000
Ibis Otel Eskişehir	13.250.000	13.300.000
Ibis Otel Tuzla	87.940.000	85.380.000
Ibis Otel Yaroslavl	67.743.638	66.762.628
Ibis Otel Samara	78.239.201	80.193.196
Ibis Otel Kaliningrad	94.159.344	84.896.664
Ibis Otel Moskova	226.259.588	239.840.232
Samara Ofis	36.843.882	41.563.980
Bağlı Ortaklılar		
Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.	574.051.000	759.897.000
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. Tic. A.Ş.	166.003.000	246.404.000

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerleme raporunda kullanılan iskonto oranları %8-%10 (31 Aralık 2018: %9-%11) aralığındadır.

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 2018	31 Aralık 2019
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	678.494	24.601.022
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.029.638.355	1.007.618.732
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	145.079.312	195.829.312
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		107.873.943	111.298.238
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.283.270.104	1.339.347.304
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	799.673.599	844.612.026
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	29.278.438	36.401.445
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	354.533.880	434.985.357
	Diğer kaynaklar		98.024.983	23.348.476
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.283.270.104	1.339.347.304

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019
A 1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-
A 2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24/ (b)	647.630	24.573.703
A 3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/ (d)	-	-
B 1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/ (d)	-	-

B 2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24/ (c)	-	-
C 1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/ (d)	-	-
C 2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayri nakdi krediler	III-48.1. Md. 31	292.529.041	322.828.305
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/ (I)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Önceki Dönem	Cari Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	%0,00	%0,00	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a).(b)	%80,24	%75,23	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24/ (b)	%11,36	%16,46	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/ (d)	%11,31	%14,62	<%50
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24/ (c)	%0,00	%0,00	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%316,07	%276,75	<%500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,05	%1,83	<%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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 02 Ocak 2019 tarihinde 30643 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 ç sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

Kurumsal Yönetim

İnsan Kaynakları

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

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

- İşe alım, eğitim ve gelişim, ücretlendirme ve kariyer planlamasında eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenmiştir.
- İşe alımlara ilişkin kriterler yazılı olarak belirlenmekte ve uygulamada bu kriterlere uyulmaktadır.
- Gelişim ve terfi konularında çalışanlara eşit davranılmakta; çalışanların bilgi, beceri ve deneyimlerini artırmalarına yönelik gelişim politika ve planları oluşturulmaktadır.
- Şirket çalışanlarının görev tanımları, performans değerlendirme ve ödüllendirme kriterleri yöneticiler tarafından belirlenmekte ve çalışanlarla paylaşılmaktadır.
- Çalışanlarla ilişkiler Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler Bölümü tarafından yürütülmekte olup çalışanlar arasında herhangi bir ayırım yapılmamaktadır.

Çalışanların eğitim durumuna göre dağılımı

Şirket	Kişi Sayısı	Yüksek Lisans	Üniversite Mezunu	Önlisans	Lise Mezunu
Akfen GYO	9	1	5	-	3
RHI, RPI, HDI Ve Adi Ortaklık	12	1	9	-	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. 2019 sonu itibarıyla Akfen GYO çalışanlarının sayısı 9, bağlı ortaklıklarda çalışan sayısı ise 12 olmak üzere toplam çalışan sayısı 21'dir.

Akfen GYO, Şirket'in misyon ve vizyonunu desteklerken çağdaş değerlere de uyum sağlayan insan kaynakları politikalarını 2019 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, Denetimden Sorumlu Komite'nin bundan sonraki iç denetimlerinde esas alınması kararlaştırılmıştır. İlgili Risk Yönetimi El Kitabı, Şirket'in rapor ekinde yer almaktadır.

Şirket, 25 Nisan 2013 tarih ve 2013/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi'nce yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 56 Tebliğ'de değişiklik yapan Seri IV, No: 63 Tebliğ uyarınca ayrı bir komite kurularak yürütülmesine karar vermiştir. Komite, kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar 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 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in mali yapısı, finansal pozisyonu ve performansı değerlendirilmiş, sermayenin karşılıksız kalması ya da Şirket'in borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

Denetimden Sorumlu Komite,

Şirket'in;

- 01.01.2019 - 31.03.2019 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 10.05.2019 tarihinde, ilgili Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği ile uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte konsolide ve bireysel finansal durum tablosu, kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu onaylanmıştır.
- 01.01.2019 - 30.06.2019 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 07.08.2019 tarihinde, ilgili Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği ile uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte konsolide ve bireysel finansal durum tablosu, kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu onaylanmıştır.
- 01.01.2019 - 30.09.2019 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 11.11.2019 tarihinde, ilgili Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği ile uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte konsolide ve bireysel finansal durum tablosu, kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu onaylanmıştır.

- 01.01.2019 - 31.12.2019 hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 17.02.2020 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.

2019 yılı bağımsız inceleme ve denetim çalışmalarının içeriği ve bağımsız denetim şirketinin denetim kapsamında incelediği önemli konuların görüşüldüğü toplantı 14.02.2020 tarihinde yapılmıştır.

Riskin Erken Saptanması Sistemi Ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından kurulan riskin erken saptanması sistemi ve komitesini denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Sorumluluğu

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca yönetim kurulu, şirketin 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.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

Şirket, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurmuş olup, komite 3 üyeden oluşmaktadır. Komite, 1 Ocak- 31 Aralık 2019 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

Yürüttüğümüz denetim sonucunda, aşağıdaki paragrafta belirtilen husus dışında, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin, tüm önemli yönleriyle, TTK'nın 378 inci maddesi çerçevesinde yeterli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Riskin erken saptanması komiteleri, TTK'nın 378. maddesi uyarınca yönetim kuruluna her iki ayda bir durum değerlendirmesi yaptığı raporunu sunmak ile yükümlü olup, Şirket'in riskin erken saptanması komitesi 2019 yılı içerisinde yönetim kuruluna yedi kez rapor sunmuştur.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Kâr 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. 2018 yılı dağıtılabilir dönem kârı bulunmadığından 2019 yılında gerçekleşen Genel Kurul'da kâr dağıtımının mümkün olmadığına oy birliğiyle karar verilmiştir.

Şirketimizin Kâr Dağıtım Politikası, Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

Devlet Teşvik ve Yardımları

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

Bağlılık Raporu

Sonuç

Şirketimiz, doğrudan Akfen Holding A.Ş. ,dolaylı olarak da Akfen Holding A.Ş. şirketler 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 2019 faaliyet yılında herhangi bir zarar bulunmamaktadır, 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 2019 – 31 Aralık 2019 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 2019 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan, tüm önlemler değerlendirilmiştir.

2019 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemten 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"), 2019 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 ilkeler 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 Yöneticisi, 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 Tebliği'de değişiklik yapan Seri IV, No:63 Tebliği uyarınca ayrı bir komite olarak yürütülmesine karar verilmiştir.

Şirketimizin 17.04.2019 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 (Finans Uzman Yardımcısı) Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Mehmet Aldırmaz'ın 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.

Şirketimizin 27.05.2019 tarihli Yönetim Kurulu Kararında Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ") uyarınca;

Şirketimiz yatırımcı ilişkileri yöneticisi olarak görev yapan Mehmet Aldırmaz'ın şirketimizden ayrılması nedeniyle görev ve yetkilerinin iptaline, Mehmet Aldırmaz'ın yerine "Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi" olarak atanan Ayşegül Yılmaz'ın Mehmet Aldırmaz'ın görev süresini tamamlamak üzere (17.04.2020 tarihine kadar) Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak seçilmesine

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.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporumuz, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda <https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a141733b56014183c1c6ed426e> ve ilgili raporlara ulaştıracak link şirketimizin internet sitesinde www.akfengyo.com.tr pay sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.

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 Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Yusuf Anıl'a bağlıdır.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü, SPK Düzey 3 ve Türev Araçlar lisanslarına sahip Akfen GYO Finans Uzman Yardımcısı ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Ayşegül Yılmaz tarafından yürütülmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, mevcut ve potansiyel yatırımcılara Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hakkında doğru, zamanında ve tutarlı bilgi sunmak; Şirketin bilinirliğini ve kredibilitesini 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, Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na 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.

2019 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 bulunulmuş ayrıca telefon ile arayan bireysel yatırımcılarımızın soruları cevaplanmıştır. Ayrıca Genel Kurul kararı uyarınca Geri Alım Programı yürütülmüştür.

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 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 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 zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmaktadır.

Şirketimize 2019 yılı içerisinde herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

2019 yılında, Şirketimizin 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 16.04.2019 tarihinde, saat 14.00 'da Şirket merkezinde bulunan Toplantı Salonu'nda yapılmıştır. 2019 yılında herhangi bir olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

Söz konusu 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin olarak;

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesine göre yapılması istenen toplantıya ait davetin, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesinde öngörüldüğü şekilde ve gündemi de ihtiva edecek şekilde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 21 Mart 2019 tarih ve 9792 sayılı nüshasında, Şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapıldığı görüldü.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, şirketin toplam 184.000.000.-TL'lik sermayesinin; 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet A Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet C Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet D Grubu hissenin, 139.452.823.-TL'lik hissesine tekabül eden 139.452.823 adet B Grubu hissenin 230.011 adedi asaleten, 139.222.812 adet hissenin vekâleten 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 imkânı verilmiş ve sağlıklı bir tartışma ortamı yaratılmıştır.

Genel Kurul toplantı tutanaklarına internet sitemizden (www.akfengyo.com.tr), Kamuyu Aydınlatma Platformundan ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nden ulaşılabilir.

Ayrıca 2019 yılında yapılacak bağışlar için üst sınırın toplam tutarı 500.000.-TL olarak belirlenmesi hususu katılanların oybirliği ile kabul edilmiştir.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştıracı 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 bir düzenleme bulunmamaktadır.

Şirketimizin Ana Sözleşmesi'nde pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekâleten 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.

"Şirketimizin genel kârlılık durumu dikkate alınarak 2011 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabilir kârın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi" esasına dayanan bir kâr dağıtım politikası benimsemiş olup, dağıtılabilir kâr olduğu takdirde kâr dağıtımına ve kâr dağıtım tarihine Genel Kurul karar vermektedir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine 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.

2018 yılı dağıtılabilir dönem karı bulunmadığından Genel Kurul'da kar dağıtımının mümkün olmadığına oybirliğiyle karar verilmiştir.

2.6. Payların Devri

Şirketimizdeki hamiline payların devri ve temlikli 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 itibariyle 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 03.01.2014 tarih ve 28871 numaralı Resmi Gazete’de yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği 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 paylaşılr 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 Genel Müdürü Yardımcısı (İnsan Kaynakları, Mali ve İdari işler) Sayın Yusuf Anıl tarafından 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 şikâyet olmamıştır.

31 Aralık 2019 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 ilzamu, 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 2019 yılında görev yapan Yönetim Kurulu Üyelerimizin ad ve soyadları aşağıda yer almaktadır.

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

Yönetim Kurulu üyelerimizin özgeçmişleri faaliyet raporu içinde sunulmuştur.

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.

2019 yılı içerisinde Yönetim Kurulu toplam 16 kere toplanmıştır. Toplantılara tam katılım sağlanmış olup kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerine, 2019-2020 dönemi için toplam 46.000.000-TL 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 16.04.2019 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, 16.04.2019 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 16.04.2020 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.

- 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.

İç Yönerge çerçevesinde;

- Sertac Fuad Karaağaoğlu, 01.10.2020 tarihine kadar Genel Müdür
- Yusuf Anıl, 01.10.2020 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 hususiyle 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 Aydoğan, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
 - Ayşegül Yılmaz, Finans Uzman Yardımcısı ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, 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.

2.5. 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.

Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ve Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ilgili, <https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a141733b56014183c1c6ed426e> bölümünde açıklanmıştır. Kurumsal Yönetim komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

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 gereklerini yerine getirebilmeleri için belirlenen bir miktarda ücret ödenmektedir. 2018 yılı faaliyetleri için yapılan 16.04.2019 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ayrı ayrı aylık net 5.000,00-TL ücret ödenmesine, diğer Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ücret veya huzur hakkı ödenmemesine Genel Kurul tarafından karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince 16.04.2019 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurulu'nda 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 kullandırılması, lehlerine teminat verilmesi gibi işlemler söz konusu sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Paylarının Geri Alım Programı

16.04.2019 tarihli olağan genel kurul toplantısında kabul edildiği şekli ile aşağıda verilmiştir.

Geri Alımın Amacı

11 Mayıs 2011 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlayan hisselerimizin fiyatının, halka arz fiyatının altında 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.

Geri Alım Programının Uygulanacağı Süre

Otuz altı (36) ay

Geri 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.

Geri alıma konu azami pay sayısına ulaşılmasını takiben program sonlandırılacaktır.

Geri Alım İçin Ayrılan Fonun Toplam Tutarı ve Kaynağı

Geri alım için Şirket kaynakları ve faaliyetlerinden sağlanan gelirden yaratılacak 35.466.000 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 2,50 TL (İki Türk Lirası Elli 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 Sertac Fuad 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: 4.218.000

Sermayeye Oranı: %2,29

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

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

13.03.2019 itibarıyla, yıllık;

en düşük pay fiyatı: 1,30 TL

en yüksek pay fiyatı: 2,51 TL

ortalama pay fiyatı: 1,79 TL

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

13.10.2019 itibarıyla, son üç aydaki;

en düşük pay fiyatı: 1,41 TL

en yüksek pay fiyatı: 1,91 TL

ortalama pay fiyatı: 1,70 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.

Geri Alım Programı Çerçevesinde yapılan kümülatif alımlar

Kümülatif alım bilgileri aşağıda sunulmaktadır.

31.12.2019 İtibariyle Sahip Olunan Payların Nominal Tutarı (TL)	31.12.2019 İtibariyle Kümülatif İşlem Tutarı (TL)	İşlem Sonrası Sahip Olunan Payların Şirket Sermayesi İçindeki Payı (%)	Ağırlıklı Ortalama Fiyatı
6.233.384 TL	9.991.969.09 TL	3.39%	1,60

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 satım 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.

Ekler

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

Ek 2: Akfen GYO 2019 Yılı Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar

Ek 3: Akfen GYO 2019 Yılı Faaliyet Raporu Bağımsız Denetçi Raporu