

# 3. ÇEYREK FAALİYET RAPORU

# 20 21



akfen

GYO

# İçindekiler

<b>Genel Bakış</b>	<b>1-12</b>
Kısaca Akfen GYO	2
Tarihçe ve Kilometre Taşları	4
3. Çeyrek Gelişmeleri	7
Kısaca Akfen Holding	8
Kısaca Akfen Altyapı Holding	9
Organizasyon Şeması	10
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	11
Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri	12
Operasyon Haritası	13
<b>Portföy</b>	<b>14-18</b>
Portföy Tablosu	15
Portföy	16
<b>Finansal Gelişim</b>	<b>19-26</b>
Finansal Yapı (Konsolide)	20
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	21
Net Aktif Değer	21
Kira Gelirleri	22
Toplam Finansal Borç	23
İlişkili Taraf Bakiyeleri	23
Operasyonel Veriler	25
Portföy Sınırlamaları	26
<b>Sürdürülebilirlik Uyum İlkeleri</b>	<b>28-36</b>
Genel	29
Çevre	31
Sosyal	33
Kurumsal Yönetim	35

Akfen  
GYO

1

GENEL  
BAKIŞ

# 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 kuruldu.

Türkiye'nin altyapı kurucusu Akfen Holding'in köklü birikiminden güç alan Akfen GYO, yıllar geçtikçe ekonomik şehir otelciliğinde proje geliştirme ve inşa ettirme alanında edindiği deneyim ile sektöründe öncü rolü üstlendi.

## Sınırları aşan birlikteliğin gücü ile sürekli değer yaratan Akfen GYO

Uluslararası zincir otel işletmeciliği alanında dünyanın önde gelen kuruluşlarından Accor SA ile stratejik ortaklığını sürdüren Akfen GYO, bu işbirliği sonucunda Ibis ve Novotel markaları altında birçok şehir oteli projelerine imza attı.

Türkiye, Rusya ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde genel olarak üç ve dört yıldızlı otellerden oluşan toplam 21 otel, 2 öğrenci yurdu ve 1 ofis binasından oluşan büyüklüğe ulaşan Akfen GYO, portföyündeki bu gayrimenkulleri Accor, Voyager, Kredi Yurtlar Kurumu gibi kurumsal şirketlere uzun dönemli sözleşmelerle kiraya verdi.

Akfen GYO, bu iş modeli ile düzenli ve öngörülebilir kira geliri sağlamaktadır. Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, aradan geçen zamanda net aktif değeri açısından Türkiye'nin gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında ilk sıralarda yer alarak sektörde güvenilir bir konuma sahiptir.

11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKFGY" hisse kodu ile Borsa İstanbul'da (BIST) işlem görmeye devam etmektedir.

Akfen GYO'nun 3. Çeyrek sonu itibarıyla gayrimenkul yatırım portföyü; Zeytinburnu'nda Ibis ve Novotel, Karaköy'de Novotel, Esenyurt'ta Ibis, Ankara'da Ibis, Eskişehir'de Ibis, Trabzon'da Novotel, Kayseri'de Ibis ve Novotel, Gaziantep'te Ibis ve Novotel, Bursa'da Ibis, Adana'da Ibis, İzmir'de Ibis, Tuzla'da Ibis ve Rusya Yaroslavl'da Ibis, Rusya Samara'da Ibis, Rusya Kaliningrad'da Ibis, Rusya Moskova'da Ibis, KKTC'de Girne Merit Park Otel, Isparta ve Kütahya Öğrenci Yurdu, Bodrum Loft ve inşaat aşamasında olan Söğütluçeşme'deki TCDD tren garı, otopark ve ticari alan projelerinden oluşuyor. Portföyde ayrıca Samara'da 4 bin 637m<sup>2</sup> kullanımlı ofis binası da yer alıyor.

## AKFEN GYO

Özgün iş modeli

Minimum operasyon riski

Düşük riskli öngörülebilir nakit akışı

Sınırsız ve hızlı büyüme imkânı

Akfen GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri ise 3,5 milyar TL'ye yaklaştı.

Ağırlıklı olarak gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan Akfen GYO, gayrimenkul portföyü oluşturma ve geliştirme konularına odaklanıyor.

## Akfen GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri ise 3,5 milyar TL'ye yaklaştı.

### **VİZYON**

Akfen GYO'nun vizyonunda Türkiye ve çevre coğrafyada uluslararası standartlarda inşa edilmiş ve kendi alanlarında uzman, marka bilinirliği yüksek iş ortakları ve kiracılar tarafından işletilen projelere sahip olmak ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak bulunuyor.

### **MİSYON**

Gayrimenkul sektöründe yüksek kârlılığa sahip, sürdürülebilir projeleri geliştirip kendi portföyüne katmayı kendisine misyonu olarak tanımlayan Akfen GYO, bu sayede istikrarlı bilanço büyümesi ile hissedarlarına yüksek sermaye ve kâr payı getirisi sağlamayı hedefliyor.

### **DEĞERLER**

- ⊕ Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından Accor stratejik ortaklık.
- ⊕ Ekonomik şehir otelciliği yatırımları.
- ⊕ Kendi alanlarında uzman, marka bilinirliği yüksek iş ortakları ve kiracılar tarafından işletilen projeler.
- ⊕ Uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülebilir, sürdürülebilir nakit akışı.
- ⊕ Gelişmiş finansal araçların etkin kullanımı.
- ⊕ Güçlü sermaye yapısı

# Tarihçe ve Kilometre Taşları

2005

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

2006

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

2007

Goldman Sachs, Akfen Holding'in iştiraki olan GYO'ya azınlık hisse alarak ortak oldu.

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 208 odalı Novotel İstanbul
- ⊕ 228 odalı Ibis Otel İstanbul
- ⊕ 108 odalı Ibis Otel Eskişehir
- ⊕ 286 odalı Merit Park Otel

2008

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 200 odalı Novotel Trabzon

2010

Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye artırıldı.

Akfen Holding, Goldman Sachs'ın sahip olduğu %32,46'lık hisseyi satın aldı.

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 92 odalı Novotel Gaziantep
- ⊕ 177 odalı Ibis Otel Gaziantep
- ⊕ 96 odalı Novotel Kayseri
- ⊕ 160 odalı Ibis Otel Kayseri
- ⊕ 200 odalı Ibis Otel Bursa

2011

Şirket sermayesi öncelikle 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye artırıldı, Sonrasında ise ödenmiş sermayesini 2011 yılı Mayıs ayında gerçekleşen halka arzla 138.000.000 TL'den 184.000.000 TL'ye yükseltti. Akfen Holding, Goldman Sachs'ın sahip olduğu %32,46'lık hisseyi satın aldı. Şirket, Rusya'da ortak yatırımlarındaki payını %50'den %95'e çıkardı.

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 177 odalı Ibis Otel Yaroslavl

2012

5 yıldızlı Girne Merit Park Voyager'a kiralandı.

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 204 odalı Ibis Otel Samara
- ⊕ Samara Ofis
- ⊕ 165 odalı Ibis Otel Adana

2013

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 156 odalı Ibis Otel Esenyurt
- ⊕ 140 odalı Ibis Otel Alsancak
- ⊕ 167 odalı Ibis Otel Kaliningrad

2014

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 147 odalı Ibis Otel Ankara Airport

2015

Türkiye, Rusya ve Kıbrıs'daki mevcut yatırımların refinansmanı ve son 5 otelimizin finansmanı amacıyla Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli 220 milyon EUR'luk finansman sağlandı.

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 317 odalı Ibis Otel Moskova

2016

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 200 odalı Novotel İstanbul Bosphorus

2017

19.09.2016-23.05.2017 tarihleri arasında 4.218.000 adette, sermayenin %2,29'u oranında geri alım yapıldı.

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 200 odalı Ibis Otel Tuzla

2018

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 gerçekleştirilmiştir.

Akfen Holding'e ait 1000 adet A grubu ve 1000 adet D grubu imtiyazlı paylar Hamdi Akın'a devredildi.

- ⊕ 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 Karşılığında Gelir Paylaşımı İşisi" 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 m<sup>2</sup>den oluşmaktadır.

2019

Bulvar Loft Projesi'nin toptan satışı gerçekleşti ve projeden 380 milyon TL gelir sağlandı.

2.015.384 adet pay geri alınarak toplam geri alınan paylar 6.233.384 adete, sermayeye oranı %3,39'a ulaştı.

2020

Koronavirüs tedbirleri kapsamında 13 otelimiz ortalama 4 ay süreyle faaliyetlerini durdurdu.

3 otelimiz 2 ay süreyle sağlık çalışanlarına tahsis edildi.

2021

Ocak 2021 238,8 M TL'lik tahvil paya dönüştürme yoluyla itfa edilerek Hamdi Akın'a tahsisli olarak 50.066.196 adet pay ihraç edildi ve Sermaye 243.066.196 TL'ye ulaştı

Şubat 2021 Sermaye 101.580.136 TL arttırılarak 344.646.332 TL'ye ulaşmış ve sermaye artışından elde edilen fon ile toplam 450 milyon TL bedelle Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifleri ile Akfen GYO tarafından birleştirilerek devir alınmıştır.

Mart 2021 6.233.384 adet geri alınan pay 4,24-TL fiyattan satıldı. Accor tarafından işletilen 19 otelin kira sözleşmesi %10 ile %22,5 oranında daha fazla kira geliri sağlayacak şekilde revize edildi. Fıratcan İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.'nin %51 oranındaki hisseleri 6,2 M-EUR'ya satın alındı.

Nisan -

Temmuz 2021 Finansal borçlar 10 yıl vadeli olarak (Rusya şirketlerine ait kredilerin vadesi 2033 yılına kadar ) yeniden yapılandırıldı ve Rusya şirketlerine ait krediler Euro'dan, Ruble para birimine döndürüldü.

Mayıs 2021 İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Likidite Sağlayıcılık Sözleşmesi imzalandı.

Haziran 2021 Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. tüm aktif ve pasifleriyle birlikte Akfen GYO ile kolaylaştırılmış usulde birleştirildi.



# 3. eyrek Gelişmeleri

## 29 Temmuz 2021 – Bedelli Sermaye Artışı Onayı

şirket'in 1.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı ve %161,13726 oranında olmak üzere 555.353.668 TL artışla 900.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 29 Temmuz tarih ve 38/1149 sayılı toplantısında onaylandı ve 30 Temmuz 2021 tarihinde yayımlandı.

## 24 Ağustos 2021 – Bedelli Sermaye Artışı İşleminin Tamamlanması

SPK'nın 29.7.2021 tarihli toplantısında onaylanarak ihraç edilen 555.353.668 TL nominal değerli paylar için rüçhan hakları 03.08.2021 – 17.08.2021 tarihleri arasında 14 gün süre ile kullanılmış olup, rüçhan haklarının kullanılmasının ardından kalan 97.086,292 TL nominal değerli payların 20 – 23 Ağustos 2021 tarihleri arasında 2 iş günü süre ile Borsa İstanbul A.ř. Birincil Piyasa'da satışı neticesinde, Birincil Piyasa'da halka arz işlemleri kapsamında payların satışı 20.08.2021 tarihi itibarıyla tamamlandı ve sermaye 900.000.000 TL'ye yükseldi.

## Ağustos – Eylül 2021 Kredi Geri Ödemesinin Yapılması

Sermaye artışından elde edilen fon ile 44 Milyon Euro kredi erken geri ödemesi yapıldı.

## 05 Eylül 2021 – Esas Sözleşme Tadilinin SPK Tarafından Onaylanması

900.000.000 TL'ye yükselen sermaye için esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar " başlıklı 8. maddesinin tadil edilmesine ilişkin olarak uygun görüş alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvurumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03.09.2021 tarih ve E-10391 sayılı yazısı ile onaylandı.

## 07 Eylül 2021 – Yatırımcı Bilgilendirme Sunumu Yapılması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Özel Durumlar Tebliği'nin 10. maddesi kapsamında şirketimizin güncel operasyonel ve finansal verileri ile geleceğe dair projeksiyonlarını içeren yatırımcı sunumumuza aşağıdaki linkte yayımlanmıştır.

[https://www.akfengyo.com.tr/download/files/8581766462\\_akfen-gyo-yatirimci-sunumu-07-09-2021.pdf](https://www.akfengyo.com.tr/download/files/8581766462_akfen-gyo-yatirimci-sunumu-07-09-2021.pdf)

## 06 Ekim 2021 – Esas Sözleşme Tadili

Sermaye artırımını sonrası, 21.09.2021 tarihli 10413 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanarak esas sözleşmenin 8. maddesi tadil edildi ve esas sözleşmenin en son güncel hali KAP sayfamıza yüklendi.

## 20 Ekim 2021 – Bedelsiz Sermaye Artırımı

Yönetim Kurulu tarafından 20.10.2021 tarihinde yapılan toplantıda şirketin mevcut 900.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin, emisyon primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL arttırılarak Sermaye Piyasası Kurulunun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin 6. Maddesinin 6. Fıkrası hükmü gereğince bir defaya mahsus olmak üzere 1.000.000.000 TL olan Kayıtlı Sermaye Tavanının aşılarak 1.300.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve SPK'ya başvurulmasına karar verildi.

Akfen Altyapı  
Holding

Akfen Holding  
(%100)

Akfen GYO  
(%24)

# Kısaca Akfen Holding

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

1976 yılında kurulan Akfen, Türkiye'nin önde gelen altyapı yatırım holdinglerinden biri olarak inşaat, sağlık, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım, atık su ve katı atık yönetimi hizmetleri, madencilik, enerji ve gayrimenkul alanlarında faaliyet gösteriyor.

Akfen, bu faaliyetlerinde her biri sektöründe dünyanın önde kuruluşları ile de ortaklık yürütüyor.

Akfen Holding'in dünyanın önde gelen otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Türkiye'de yapılacak Novotel ve İbis otel markaları için stratejik işbirliği devam ediyor.

Liman işletmeciliği alanında Port of Singapore Authority International (PSA) ve IFM Investors ortaklığı ile Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. hizmetini sunan Akfen, Akfen Yenilenebilir Enerji şirketi ile Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) ve Uluslararası Finans Kurumu (IFC) ortaklığı ile faaliyetlerini sürdürüyor.

Akfen, 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 boy gösteriyor.

Akfen Holding ayrıca Acacia Maden İşletmeleri A.Ş. vasıtasıyla Kastamonu'da çevreye duyarlı bir bakır madeni yatırımının da işletmesini yürütüyor.

**Dünyada LİDER  
markalarla sektöründe  
ÖNCÜ kuruluşlar**

2011 yılında denizyolu taşımacılığı faaliyetlerine başlayan Akfen, TEPE ve İskoçya merkezli Souter Investment ile İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İDO) ile yalnızca Türkiye'de değil, dünyada da lider deniz taşımacılığı kuruluşlarından biri olarak ismini duyuruyor.

# Kısaca Akfen Altyapı Holding

Akfen Altyapı Holding A.Ş. (Akfen Altyapı Holding), altyapı yatırım hizmetleri sağlamak amacıyla 2008 yılında kurulmuş olup Akfen Holding'in çatı şirketidir.

Akfen Altyapı Holding A.Ş. (Akfen Altyapı Holding), altyapı yatırım hizmetleri sağlamak amacıyla 2008 yılında kuruldu. Şirket, inşaat, enerji ve gayrimenkul sektörlerindeki faaliyetleriyle Türkiye'nin önde gelen şirketlerinden biri olarak öne çıkıyor.

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

Akfen Altyapı Holding çatısı altında, Akfen İnşaat dışında Akfen Turizm, Akfen Merter, Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme, Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi, Travelex ve Tepe Akfen Reformer şirketleri de bulunuyor.

# Organizasyon Şeması

## Akfen GYO A.Ş. Yönetim Kurulu

Hamdi Akın	Yönetim Kurulu Başkanı
Pelin Akın Özalp <sup>1</sup>	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Selim Akın	Yönetim Kurulu Üyesi
Gündoğan Durak	Yönetim Kurulu Üyesi
Sıla Cılız İnanç	Yönetim Kurulu Üyesi
İrfan Erciyas	Yönetim Kurulu Üyesi
Aziz Ahmet Kacar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Bahattin Yücel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Sertac F. Karaağaoğlu  
Genel Müdür

Denetimden Sorumlu  
Komite

Riskin Erken Saptanması  
Komitesi

Kurumsal Yönetim  
Komitesi



Yusuf Anıl  
GMY, Mali ve İdari İşler



M. Okyay Turan  
GMY, Operasyonlardan Sorumlu



Cüneyt Baltaoğlu  
Rusya Koordinatörü

Aslı Canan Öcal Muhasebe Müdürü

Ayşegül Yılmaz Yatırımcı İlişkileri Yön. ve Kıdemli Finans Uzmanı

Hülya Ay, Oğuzhan Turan, Fatih Akar İdari Personel

Rusya ve Türkiye'deki bağlı ortaklıklarda/iştiraklerde bulunan toplam personel sayısı 19'dur.

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

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar (bin TL)	30.09.2021	30.09.2020	Artış (%)
---	------------	------------	-----------

Kısa Vadeli Faydalar	3.531	2.915	21
----------------------	-------	-------	----

Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. Yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve Şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

<sup>1</sup> Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu üyeliğinin yanı sıra Yatırımcı İlişkilerinden de sorumludur

# Sermaye ve Ortaklık Yapısı

30.09.2021

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Pay (%)
Akfen Holding A.Ş.	B	215.465.950	215.465.950	23,94
Hamdi Akın	B	367.493.307	367.493.307	40,83
	A	2.611	2.611	
	D	2.611	2.611	
	C	2.609	2.609	
Akfen International BV		188.632.485	188.632.485	20,96
Diğer	B	128.400.425	128.400.425	14,26
	C	2	2	
<b>Toplam</b>		<b>900.000.000</b>	<b>900.000.000</b>	<b>100</b>

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.

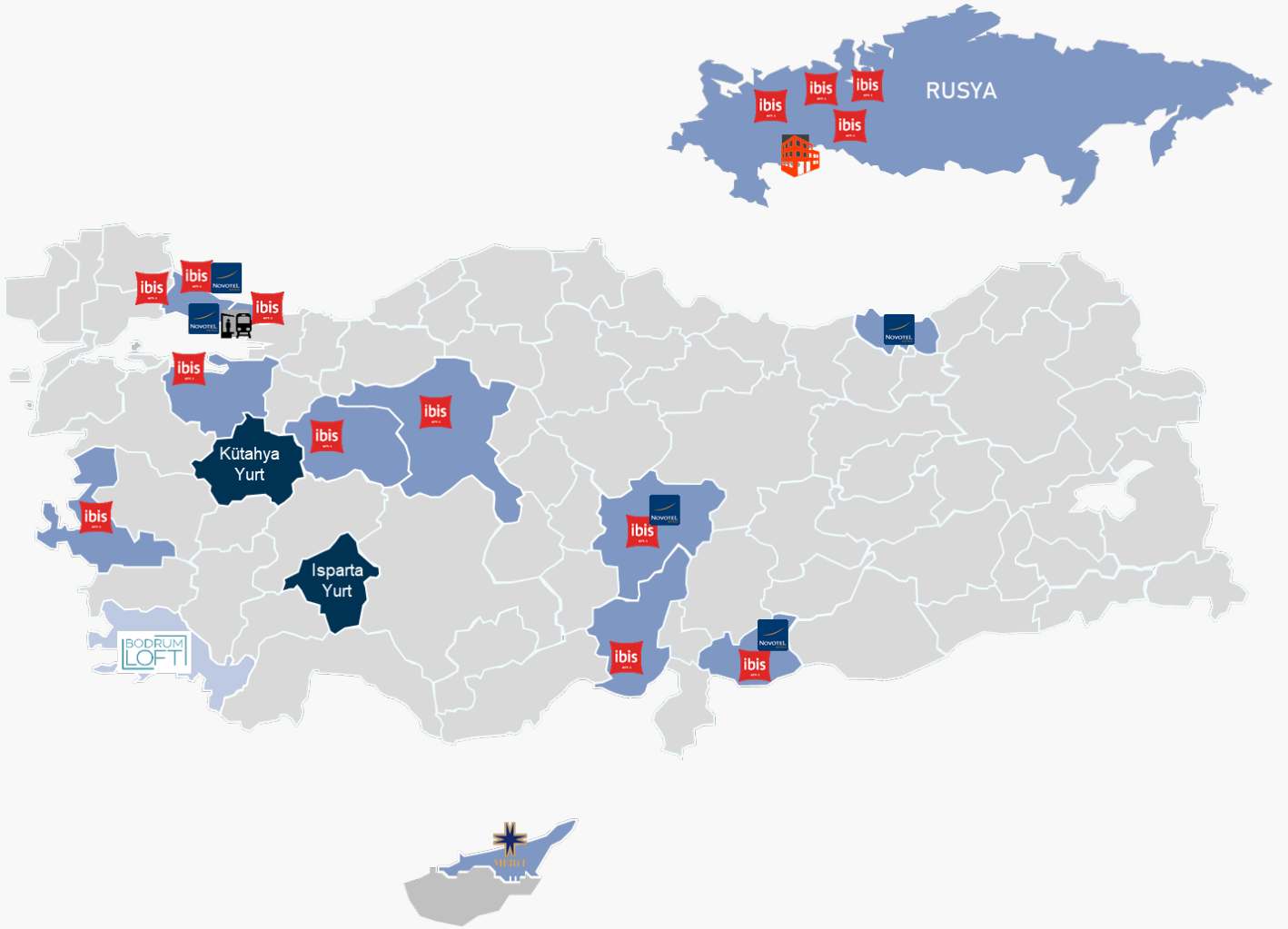
Grup	Nama/ Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	1	2.611	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
B	Hamiline	1	899.992.166	99,99	İmtiyaz mevcut değildir.	Halka açık statüde olan hisseler, BIST Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.
C	Nama	1	2.611	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
D	Nama	1	2.611	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
<b>Toplam</b>			<b>900.000.000</b>	<b>100</b>		

# Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri

Ticaret Unvanı	Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.	Yaroslavl Otel Invest Ltd. *	Samstroykom Ltd. *	Volgastroykom Ltd. *	Kaliningrad Invest Ltd. *	Severnyi Avtovokzal Ltd. *	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.*	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı	Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	Rusya'da Yaroslavl şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde ofis projesi geliştirmek	Rusya'da Kaliningrad şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Moskova şehrinde otel projesi geliştirmek	Gayrimenkul yatırımı yapmak	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İşi	TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere kiralanması işi ve şirketin esas sözleşmesindeki işleri yapmak
Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	200.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	136.709.700	121.000.000	10.000	6.000.000
Şirketin Sermayedeki Payı	200.000.000	4.889.845	4.889.845	4.808.303	4.889.845	136.709.700	24.079.312	9.900	3.060.000
Para Birimi	TL	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	TL	TL	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	100	97,80	97,80	96,17	97,80	100,00	19,9	99	51
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım

\* Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.'nin bağlı ortaklığıdır.

# Operasyon Haritası



## Özetle

**3** ÜLKE

**16** ŞEHİR

**21** OTEL (3.720 oda)

**2** YURT (7.232 yatak)

**1** OFİS BİNASI

**1** DEVAM EDEN PROJE

Akfen  
GYO

2

PORTFÖY



# Portföy Tablosu

No	Proje	Kapsam	Kira Süresi	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Faaliyete Geçiş Tarihi
<b>OTELLER</b>						
1	İbis Otel Zeytinburnu	228 oda	49 yıl	2067	2005	Mart 2007
2	Novotel Zeytinburnu	208 oda	49 yıl	2067	2005	Mart 2007
3	İbis Otel Eskişehir	108 oda	22 yıl	2029	2005	Nisan 2007
4	Novotel Trabzon	200 oda	49 yıl	2058	2006	Ekim 2008
5	İbis Otel Gaziantep	177 oda	30 yıl	2038	2008	Ocak 2010
6	Novotel Gaziantep	92 oda	30 yıl	2038	2008	Ocak 2010
7	İbis Otel Kayseri	160 oda	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
8	Novotel Kayseri	96 oda	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
9	İbis Otel Bursa	200 oda	30 yıl	2040	2009	Kasım 2010
10	İbis Otel Adana	165 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Eylül 2012
11	İbis Otel Esenyurt	156 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Ocak 2013
12	İbis Otel İzmir Alsancak	140 oda	49 yıl	2059	2011	Haziran 2013
13	İbis Otel Ankara Airport	147 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2013	Eylül 2014
14	Novotel İstanbul Bosphorus	200 oda	49 yıl	2058	2012	Şubat 2016
15	İbis Otel Tuzla	200 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2013	Nisan 2017
16	Merit Park Otel	286 oda	49 yıl	2052	2004	Nisan 2007
17	İbis Otel Yaroslavl	177 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2010	Eylül 2011
18	İbis Otel Samara	204 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2009	Mart 2012
19	İbis Otel Kaliningrad	167 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Ağustos 2013
20	İbis Otel Moskova	317 oda	49 yıl	2059	2013	Temmuz 2015
<b>OFİS</b>						
21	Ofis Samara	4.637 m <sup>2</sup>	Mülkiyet	Mülkiyet	2009	Mart 2012
<b>TATİL KÖYÜ</b>						
22	Bodrum Loft	92 oda	49 yıl	2067	2016	Temmuz 2020
<b>YURTLAR</b>						
23	Isparta Yurt	4.032 yatak	15 yıl	2042	2016	Aralık 2018
24	Kütahya Yurt	3.200 yatak	15 yıl	2045	2017	Eylül 2019
<b>DİĞER</b>						
25	Devam eden proje	~28 bin m <sup>2</sup>	29 yıl	2018	2021	Plan. 2023
<b>TOPLAM</b>		<b>21 otel (3.720 oda), 2 yurt, 1 ofis binası ve 1 devam eden proje</b>				

# Portföy



**Novotel Trabzon**  
Oda Sayısı: 200  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 22,0 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 15,0 M



**Novotel Karaköy İstanbul**  
Oda Sayısı: 200  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 35,6 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 52,7 M



**Novotel ve Ibis Otel Gaziantep**  
Oda Sayısı: Ibis - 177  
Novotel - 92  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 16,2 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 7,7 M



**Novotel ve Ibis Otel Kayseri**  
Oda Sayısı: Ibis - 160  
Novotel - 96  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 12,2 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 7,2 M



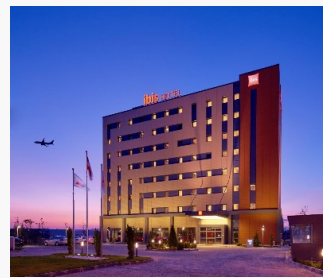
**Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu**  
Oda Sayısı: Ibis - 228  
Novotel - 208  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 23,1 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 32,3 M



**Ibis Otel Esenyurt**  
Oda Sayısı: 156  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 8,0 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 8,3 M



**Ibis Otel Bursa**  
Oda Sayısı: 200  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 8,9 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 5,3 M



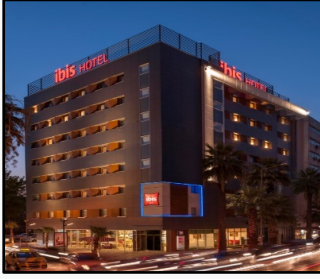
**Ibis Otel Ankara Airport**  
Oda Sayısı: 147  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 8,8 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 9,1 M



**Ibis Otel  
Eskişehir**  
Oda Sayısı: 108  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 4,6 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 1,5 M



**Ibis Otel  
Adana**  
Oda Sayısı: 165  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 9,7 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 7,5 M



**Ibis Otel  
Alsancak, İzmir**  
Oda Sayısı: 140  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 6,5 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 7,4 M



**Ibis Otel  
Tuzla**  
Oda Sayısı: 200  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 16,0 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 10,5 M



**Ibis Otel  
Yaroslavl**  
Oda Sayısı: 177  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 16,1 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 8,0 M



**Ibis Otel Samara**  
Oda Sayısı: 204  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 14,7 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 7,8 M



**Ibis Otel  
Kaliningrad**  
Oda Sayısı: 167  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 15,0 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 10,7 M



**Ibis Otel  
Moskova**  
Oda Sayısı: 317  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 33,0 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 27,9 M



BODRUM  
LOFT



**Merit Park Otel  
Girne KKTC**  
Oda Sayısı: 286  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 33,9 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 69,0 M



**Bodrum Loft**  
Oda Sayısı: 36 villada,  
92 yatak odası  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 42 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 31,2 M

## Yurtlar



**Isparta Öğrenci  
Yurdu**  
Oda Sayısı: 4032  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 7,7 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 17,9 M



**Kütahya Öğrenci  
Yurdu**  
Oda Sayısı: 3200  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 8,7 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 13,4 M

## Devam Eden Proje



**Söğütluçeşme'de tren garı,  
otopark ve ticari alan**  
Kiralabilir Alan: 18.000 m<sup>2</sup> ticari alan  
Şirketin %51 oranında Satın Alma Bedeli:  
EUR 6,2 M  
Şirketin %51 oranında Değeri:  
EUR 7,0 M  
(Fıratcan A.Ş.)

Akfen  
GYO

3

FİNANSAL  
GELİŞİM

# Finansal Yapı (Konsolide)

Özet Finansallar (milyon TL) 30.09.2021 30.09.2020

30.09.2021 31.12.2020

Hasılat	122	43
Satışlar Maliyeti	-10	-7
Esas Faaliyet Kârı	107	30
Kur Farkı Zararı	-76	-402
Dönem Karı/(Zararı)	77	-454
FAVÖK	106	30
FAVÖK Marjı	87%	69%
Yatırım Harcamaları	1,3	1,7

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*	3.331	2.698
Ödenmiş Sermaye**	900	184
Özkaynaklar	2.109	718
Finansal Borç***	1.357	1.865
Toplam Varlıklar	3.803	2.904
Finansal Borç/Toplam Varlıklar	36%	64%

(\*) Şirket düzenli ve sürekli gelir getirici varlık katkısı ile gelirlerinde salgının etkisini azaltacak daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla nominal sermayesini 344.646.332 TL'ye artırmak suretiyle 450.000.002,48 TL tutarında fon sağlayarak 09.02.2021 tarihinde Bodrum' da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamının 235.000.000 TL' ye Akfen Altyapı Holding A.Ş.'den, Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü'ne 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamının 215.000.000 TL' ye Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den satın almıştır. Isparta Yurt ve Masanda Turizm 30 Haziran 2021 tarihinde Şirket bünyesinde birleşmiştir.

(\*\*) Finansal tablolarında finansal yükümlülük kaleminde muhasebeleşen paya dönüştürülebilir tahvilin 12 Ocak 2021 tarihinde 238.627.431,84 TL olarak itfası gerçekleşmiş olup sermaye 243.066.196 TL'ye artırılmış, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda finansal yükümlülük olarak muhasebeleşen 237.392.730 TL tutarındaki ihraç edilmiş borçlanma araçları, raporlama dönemi sonrası sermayeye ilave edilmiştir.

9 Şubat 2021 tarihinde ise şirket alımları sırasında 450.000.002 TL'lik fon sağlayarak, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Hamdi Akın'a tahsisli olarak 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay ihraç edilmiş olup Şirket'in esas sermayesi 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır.

Şirket'in 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 555.353.668 TL artırılarak 900.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 20 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 900.000.000 adet (31 Aralık 2020: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir.

(\*\*\*) IFRS 16 kapsamında muhasebeleşen kiralama borçları hariç.

TFRS 16 kapsamında muhasebeleştirilen arsa kiralamaları hariçtir.

2.450 milyon TL

Toplam Portföy Değeri\*

30.09.2021

1.798 milyon TL

Toplam Portföy Değeri

31.12.2020

Artış

%36

\*Toplam portföy değeri temel olarak Akfen GYO'nun kendi portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerlendirme raporlarına göre hesaplanan değer ile Akfen GYO'ya ait bağlı ortaklıklarının şirket değerlerinin Akfen GYO'nun sahiplik oranına göre hesaplanan tutarların toplamından oluşmaktadır.

2.054 milyon TL

Net Aktif Değer

30.09.2021

757 milyon TL

Net Aktif Değer

31.12.2020

Artış

%171

# Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

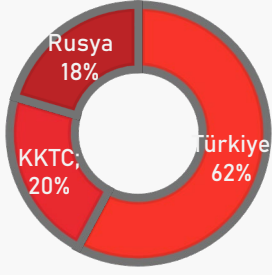
(milyon TL)	30.09.2021	31.12.2020	Değişim (%)
Türkiye	2.046	1.483	38
KKTC	622	622	0
Rusya	663	540	23
Toplam	3.331	2.645	26

IFRS 16 kapsamında muhasebeleşen arsa kiralari hariç rakamlardır.

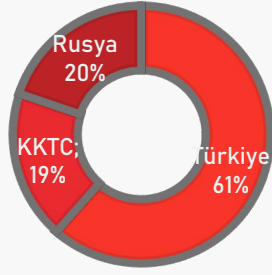
## Net Aktif Değer

Portföy Tablosu (milyon TL)	30.09.2021	31.12.2020
<b>Faal Oteller</b>		
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	291	291
Ibis Otel Eskişehir	13	13
Novotel Trabzon	135	135
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	65	65
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	69	69
Ibis Otel Bursa	48	48
Ibis Otel Esenyurt	75	75
Ibis Otel Adana	68	68
Ibis Otel İzmir Alsancak	67	67
Ibis Otel Ankara Airport	82	82
Ibis Otel Tuzla	95	95
Isparta Yurt	161	0
Kütahta Yurt	121	0
Bodrum Loft	281	0
<b>Yatırımları Devam Eden Projeler</b>		
Bulvar Loft	1	1
<b>İştirakler</b>	848	782
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	730	730
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.	52	52
Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.	66	0
<b>Para ve Sermaye Piyasası Araçları</b>	29	7
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	2.450	1.798
Diğer Aktifler & Alacaklar	243	157
Borçlar	639	1.198
<b>Net Aktif Değer – TL</b>	2.054	757
<b>Net Aktif Değer – Euro</b>	199	84

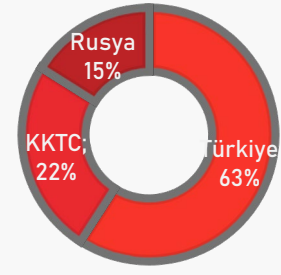
30.09.2021 Bölgesel  
Hasılat Dağılımı



30.09.2021 Gayrimenkul  
Değer Dağılımı



30.09.2021 Bölgesel  
FAVÖK Dağılımı



## Kira Gelirleri

Kira Geliri (Bin TL)	30.09.21	30.09.20	Değişim (%)
Ibis Otel Zeytinburnu	4.510	976	362
Novotel Zeytinburnu	6.578	2.359	179
Ibis Otel Eskişehir	938	762	-23
Novotel Trabzon	4.153	513	709
Ibis Otel Gaziantep	1.570	920	71
Novotel Gaziantep	1.238	558	122
Ibis Otel Kayseri	1.740	717	143
Novotel Kayseri	1.126	774	46
Ibis Otel Bursa	1.654	773	114
Ibis Otel Adana	1.551	965	61
Ibis Otel Esenyurt	2.337	661	253
Ibis Otel İzmir Alsancak	2.173	1.212	79
Ibis Otel Ankara Airport	804	400	101
Ibis Otel Tuzla	3.479	1.009	245
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	10.783	2.408	348
Ibis Otel Yaroslavl	3.820	610	245
Ibis Otel Samara	1.610	0	-
Samara Ofis	3.460	2.573	34
Ibis Otel Kaliningrad	9.144	1.634	460
Ibis Otel Moskova	4.014	2.666	51
Merit Park Otel - KKTC Girne	24.500	18.504	32
Isparta&Kütahya Yurt*	18.071	0	-
Bodrum Loft*	12.720	0	-
<b>Toplam</b>	<b>121.974</b>	<b>40.994</b>	<b>198</b>

\*2021 Şubat itibarıyla Akfen GYO portföyüne alınmıştır.

Kira Geliri (Bin TL)	30.09.21	30.09.20	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	20.757	8.395	147%
Türkiye Toplam - Novotel	23.879	6.611	261%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	44.637	15.006	197%
Yurt gelirleri	18.071	-	-
Bodrum Loft	12.720	-	-
Rusya Toplam - İbis	18.857	4.910	279%
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>94.014</b>	<b>19.916</b>	<b>372%</b>
<b>Ana Toplam (TL) *</b>	<b>121.974</b>	<b>40.994</b>	<b>198%</b>

\* Merit Park Otel ve Samara Ofis dahil.



# Toplam Finansal Borç

(milyon TL)	30.09.21	31.12.20	Değişim (%)
1 yıldan kısa	108	457	-76
1 - 2 yıl arası	97	216	-55
2 - 3 yıl arası	96	218	-56
3 - 4 yıl arası	97	585	-83
4 - 5 yıl arası	104	389	-73
5 yıl ve 5 yıldan uzun	855	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.357</b>	<b>1.865</b>	<b>-27</b>
Euro Krediler Ağırlıklı Ortalama Yıllık Faiz Oranı*	6,00%	6,00%	0,00

\*IFRS 16 kapsamında muhasebeleşen kiralama borçları harihtir. Euro kredilerin toplamı 1.066 MTL, Ruble kredilerin toplamı ise 291 MTL olup, Ruble bazındaki kredinin faiz oranı ilk 2 yıl için %6, sonraki 8 yıl için, %9,8 ve kalan dönemler için ise mopprime (3 aylık) + %5 olarak belirlendi.

## İlişkili Taraf Bakiyeleri

### İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli) :

	30.09.2021	31.12.2020
Akfen İnşaat (*)	2.666.739	16.566.973
IBS Sigorta Brokerlık Hizmetleri A.Ş.	-	43.329
Akfen Holding	-	5.366
	2.666.739	16.615.668

### İlişkili taraflara ticari borçlar (uzun vadeli) :

	30.09.2021	31.12.2020
Akfen İnşaat (*)	14.415.456	-
	14.415.456	16.615.668

(\*) 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

### İlişkili taraflara diğer borçlar:

	30.09.2021	31.12.2020
Akfen Holding (*)	-	31.571.903
	-	31.571.903

(\*)31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Akfen Holding'e ve Şirket Ana Ortağı'na olan diğer borçlar Şirket tarafından alınan fonlamaya ilişkindir.

	01.01 - 30.09.2021	01.04 - 30.06.2021	01.01 - 30.06.2020	01.04 - 30.06.2020
Akfen Altyapı (*)	235.000.000	-	-	-
Akfen İnşaat (*)	215.000.000	-	-	-
	450.000.000	-	-	-

## İlişkili taraflarla işlemler

### Bağlı ortaklık alımı

(\*) 9 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Akfen Altyapı'ya ait Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 112 ada, 4 parselde kayıtlı bulunan, turizm yatırımları yapmak, işletmek ve Bodrum'da T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan üst hakkı ile tahsisli arazi üzerinde, turizm işletme belgesine sahip, 92 oda ve 184 Yatak Kapasiteli 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırıma sahip Masanda Turizm'e ait paylarının tamamını 235 milyon TL'ye, yine 4032 yatak kapasiteli Isparta İli Merkez İlçesi İstiklal 2 Mahallesi 9 Ada 112 Parselde kayıtlı, 3200 yatak kapasiteli Kütahya İli Merkez İlçesi Civli Mahallesi 102 Ada 2 Parselde kayıtlı yurt yatırımlarına sahip Isparta Yurt paylarının tamamının, 215 milyon TL'ye Akfen İnşaat'dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır.

### İnşaat işleri ile ilgili gelirler

	01.01 – 30.09.2021	01.04 – 30.06.2021	01.01 – 30.09.2020	01.04 – 30.06.2020
Akfen İnşaat(*)	4.000.000	-	-	-
	4.000.000	-	-	-

(\*) Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerdir.

### Kira gelirleri (Hasılat)

	01.01 – 30.09.2021	01.07 – 30.09.2021	01.01 – 30.09.2020	01.04 – 30.06.2020
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	12.719.539	5.605.058	-	-
	12.719.539	5.605.058	-	-

### Kira giderleri

	01.01 – 30.09.2021	01.07 – 30.09.2021	01.01 – 30.09.2020	01.07 – 30.09.2020
Isparta Şehir Hastanesi	800.000	300.000	-	-
Hamdi Akın	-	-	136.190	65.476
	800.000	300.000	136.190	65.476

### Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

Akfen GYO'nun 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği ve detayları Not 7'de verilen 170.000.000 TL nominal bedelli paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı Akfen Holding tarafından satın alınmış olup 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 1.234.702 TL tutarında faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2020: 25.472.901 TL).

### Faiz gelirleri (Adat)

	01.01 – 30.09.2021	01.07 – 30.09.2021	01.01 – 30.09.2020	01.07 – 30.09.2020
Akfen Holding	-	-	1.091	587
	-	-	1.091	587

### Faiz giderleri (Adat)

	01.01 – 30.09.2021	01.07 – 30.09.2021	01.01 – 30.09.2020	01.07 – 30.09.2020
Akfen Holding	5.556.690	322.576	-	-
Akfen Turizm	541.724	-	-	-
Akfen Altyapı	25.410	2.737	-	-
	6.123.824	325.313	-	-

### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	01.01 – 30.09.2021	01.07 – 30.09.2021	01.01 – 30.09.2020	01.07 – 30.09.2020
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	3.530.999	1.018.256	2.914.816	919.152
	3.530.999	1.018.256	2.914.816	919.152

(\*) Şirketin üst düzey yöneticileri; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcılarından oluşmaktadır.

# Operasyonel Veriler

Doluluk Oranları %	30.09.21	30.09.20	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	49,9%	31,3%	18,6
Türkiye Toplam - Novotel	54,8%	32,8%	22,0
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	51,5%	31,8%	19,7
Rusya Toplam - İbis	52,1%	31,8%	20,3
Türkiye & Rusya Ana Toplam	51,6%	31,8%	19,9

Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) - TL	30.09.21	30.09.20	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	233	181	29
Türkiye Toplam - Novotel	423	309	37
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	298	223	33
Rusya Toplam - İbis	351	275	28
Türkiye & Rusya Ana Toplam	309	241	28

Otellere Ait Her Şey Dahil Oda Başına Gelir (KDV Hariç) - TL	30.09.21	30.09.20	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	155	71	118
Türkiye Toplam - Novotel	322	141	129
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	209	93	123
Rusya Toplam - İbis	242	119	104
Türkiye & Rusya Ana Toplam	215	102	111

# 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	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	28.944.803	6.810.364
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.616.555.905	1.043.481.099
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	322.123.912	217.961.504
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		199.264.082	122.789.667
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.166.888.702	1.391.042.634
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	570.052.598	1.110.746.338
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	44.508.450	34.318.474
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	31.571.903
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.527.559.923	193.177.103
	Diğer kaynaklar		24.767.371	21.228.816
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.166.888.702	1.391.042.634
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	28.910.327	6.777.646
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayri nakdi krediler	III-48.1. Md. 31	487.513.981	436.618.301
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 / (l)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%74,60	%75,01	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%16,20	%16,16	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%14,87	%15,67	<%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	%72,14	%835,12	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1,33	%0,49	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

Akfen  
GYO

4

SÜRDÜRÜ-  
LEBİLİRLİK

# Sürdürülebilirlik Uyum İlkeleri

Kurumsal Yönetim Tebliği 8. Madde kapsamında yayımlanmaktadır.

## A. Genel

İlke Kodu	No	İlke Açıklaması	Uyum Durumu	Akfen GYO Açıklama	Link
A1. Strateji, Politika ve Hedefler	1	Yönetim Kurulu ÇSY öncelikli konularını, risklerini ve fırsatlarını belirler ve buna uygun ÇSY politikalarını oluşturur. Söz konusu politikaların etkin bir biçimde uygulanması bakımından; Ortaklık içi yönerge, iş prosedürleri vs. hazırlanabilir. Bu politikalar için Yönetim Kurulu kararı alır ve kamuya açıklar.	Kısmi Uyum	ÇSY öncelikli konuların risk ve fırsatlarının belirlenerek politika oluşturulması çalışmalarının 2022 ilk çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir.	
A1. Strateji, Politika ve Hedefler	2	ÇSY politikalarına, risk ve fırsatlara uygun Ortaklık Stratejisini belirler. Ortaklık stratejisi ve ÇSY politikalarına uygun kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirler ve kamuya açıklar.	Kısmi Uyum	ÇSY politikalarına uygun Şirket stratejisi ve hedeflerinin belirlenmesi çalışmalarının 2022 ilk çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir.	
A2. Uygulama/İzleme	3	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteleri/birimleri belirler ve kamuya açıklar. Sorumlu komite/birim, politikalar KAPsında gerçekleştirilen faaliyetleri yılda en az bir kez ve her halükarda Kurul'un ilgili düzenlemelerinde yıllık faaliyet raporlarının kamuya açıklanması için belirlenen azami süreler içerisinde kalacak şekilde Yönetim Kuruluna raporlar.	Kısmi Uyum	Politikaların yürütülmesinden sorumlu komite ve birimlerin belirlenmesi ve çalışmalarına 2022 ilk çeyreğine kadar başlaması hedeflenmektedir.	
A2. Uygulama/İzleme	4	Belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler doğrultusunda uygulama ve eylem planlarını oluşturur ve kamuya açıklar.	Kısmi Uyum	Uygulama ve eylem planlarının oluşturulması çalışmalarının 2022 ilk çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir.	
A2. Uygulama/İzleme	5	ÇSY Kilit Performans Göstergelerini (KPG) belirler ve yıllar bazında karşılaştırmalı olarak açıklar. Teyit edilebilir nitelikteki verilerin varlığı halinde, KPG'leri yerel ve uluslararası sektör karşılaştırmalarıyla birlikte sunar.	Kısmi Uyum	KPG'lerin belirlenmesinin 2022 ilk çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir.	

A2. Uygulama/İzleme	6	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici inovasyon faaliyetlerini açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir.	
A3. Raporlama	7	Sürdürülebilirlik performansını, hedeflerini ve eylemlerini yılda en az bir kez raporlar ve kamuya açıklar. Sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin bilgileri faaliyet raporu kapsamında açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir.	
A3. Raporlama	8	Paydaşlar için ortaklığın konumu, performansı ve gelişiminin anlaşılabilirliği açısından önemli nitelikteki bilgilerin, doğrudan ve özlü bir anlatımla paylaşılması esastır. Ayrıntılı bilgi ve verileri kurumsal internet sitesinde ayrıca açıklayabilir, farklı paydaşların ihtiyaçlarını doğrudan karşılayan ayrı raporlar hazırlayabilir.	Tam Uyum	Aylık Yatırımcı Raporu, KAP'ta ve Faaliyet Raporlarında açıklanmaktadır.	<p>- <a href="https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/mali-tablolar">https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/mali-tablolar</a></p> <p>- <a href="https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/aylik-yatirimci-raporlari">https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/aylik-yatirimci-raporlari</a></p> <p>- <a href="https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/faaliyet-raporlari">https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/faaliyet-raporlari</a></p> <p>- <a href="https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1545-akfen-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s">https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1545-akfen-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s</a></p>
A3. Raporlama	9	Şeffaflık ve güvenilirlik bakımından azami özen gösterir. Dengeli yaklaşım kapsamında açıklama ve raporlamalarda öncelikli konular hakkında her türlü gelişmeyi objektif bir biçimde açıklar.	Tam Uyum	Aylık Yatırımcı Raporu, KAP'ta ve Faaliyet Raporlarında açıklanmaktadır.	<p>- <a href="https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/mali-tablolar">https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/mali-tablolar</a></p> <p>- <a href="https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/aylik-yatirimci-raporlari">https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/aylik-yatirimci-raporlari</a></p> <p>- <a href="https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/faaliyet-raporlari">https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/faaliyet-raporlari</a></p> <p>- <a href="https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1545-akfen-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s">https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1545-akfen-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s</a></p>
A3. Raporlama	10	Faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'ndan hangileri ile ilişkili olduğu hakkında bilgi verir.	Kısmi Uyum	Şirketimiz bu kapsamda çalışmalarını mevcut olmakla birlikte rapora ilgili ilişkilendirmenin 2022 ilk çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir.	
A3. Raporlama	11	Çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan davalara ilişkin açıklama yapar.	Tam Uyum	Faaliyet Raporumuzda yer almaktadır.	<a href="https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/faaliyet-raporlari">https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/faaliyet-raporlari</a>



#### A4. Doğrulama

12	Bağımsız üçüncü taraflara (bağımsız sürdürülebilirlik güvence sağlayıcılarına) doğruladığı takdirde, sürdürülebilirlik performans ölçümlerini kamuya açıklar ve söz konusu doğrulama işlemlerinin artırılması yönünde gayret gösterir.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir.
----	--	------------	--

### B. Çevre

İlke Kodu	No	İlke Açıklaması	Uyum Durumu	Akfen GYO Açıklama	Link
B. Çevresel İlkeler	13	Çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	14	Çevre ile ilgili kanun ve ilgili diğer düzenlemelere uyum sağlar ve bunları açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	15	Sürdürülebilirlik İlkeleri kapsamında hazırlanacak raporda yer verilecek çevresel raporun sınırı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, veri toplama süreci ve raporlama koşulları ile ilgili kısıtları açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanarak açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	16	Çevre ve iklim değişikliği konusunda ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumluyu, ilgili komiteleri ve görevlerini açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanarak açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	17	Hedeflerin gerçekleştirilmesi de dâhil olmak üzere, çevresel konuların yönetimi için sunduğu teşvikleri açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanarak açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	18	Çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiğini açıklar.	Kısmi Uyum	Portföydeki varlıkların büyük kısmında plastik atığın azaltılması, çevre dostu tek kullanımlık ürün kullanımı, su tasarrufu ve ekolojiye duyarlı mobilya kullanımı konusunda işletmeciler firma aksiyon almaktadır. Hedef ve stratejilere entegrasyon çalışmalarının 2022 ilk çeyreğinde tamamlanarak açıklanması hedeflenmektedir.	Planet 21 Sürdürülebilir Gelişim Programı (ACCOR)
B. Çevresel İlkeler	19	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlerine yönelik sürdürülebilirlik performanslarını ve bu performansı iyileştirici faaliyetlerini açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanarak açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	20	Sadece doğrudan operasyonlar bakımından değil, ortaklık değer zinciri boyunca çevresel konuları nasıl yönettiğini ve stratejilerine tedarikçi ve müşterileri nasıl entegre ettiğini açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanarak açıklanması hedeflenmektedir.	

B. Çevresel İlkeler	21	Çevresel konularda (sektörel, bölgesel, ulusal ve uluslararası) politika oluşturma süreçlerine dâhil olup olmadığını; çevre konusunda üyesi olduğu dernekler, ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşları ile yaptığı iş birliklerini ve varsa aldığı görevleri ve desteklediği faaliyetleri açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanarak açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	22	Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (kapsam-1 (Doğrudan), kapsam-2 (Enerji dolaylı), kapsam-3 (Diğer dolaylı)), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atıksu yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde raporlar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanarak açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	23	Verilerini toplamak ve hesaplamak için kullandığı standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntılarını açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde belirlenerek açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	24	Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerin durumunu açıklar (artış veya azalma).	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde belirlenerek açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	25	Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirler ve bu hedefleri açıklar. Bu hedeflerin Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Taraflar Konferansı'nın önerdiği şekilde Bilime Dayalı olarak belirlenmesi tavsiye edilir. Daha önce belirlediği hedeflere göre rapor yılında gerçekleşen ilerleme söz konusu ise konu hakkında bilgi verir.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde belirlenerek açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	26	İklim krizi ile mücadele stratejisini ve eylemlerini açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanarak açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	27	Sunduğu ürünler ve/veya hizmetlerin potansiyel olumsuz etkisini önleme veya minimize etme program ya da prosedürlerini açıklar; üçüncü tarafların sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlarını açıklar.	Kısmi Uyum	Portföydeki varlıkların bazılarında yenilenebilir enerji üretimi gerçekleştirilmektedir ve/veya enerji geri kazanımı yapılmaktadır. Bu sayede karbon salımı azaltılmaktadır. Çalışmaların 2022 ilk çeyreğinde tamamlanarak açıklanması hedeflenmektedir.	Planet 21 Sürdürülebilir Gelişim Programı (ACCOR) #57-58
B. Çevresel İlkeler	28	Çevresel etkilerini azaltmaya yönelik aldığı aksiyonlar, yürüttüğü projeler ve girişimlerin toplam sayısını ve bunların sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarruflarını açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde belirlenerek açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	29	Toplam enerji tüketim verilerini (hammadde hariç) raporlar ve enerji tüketimlerini kapsam-1 ve kapsam-2 olarak açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde belirlenerek açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	30	Raporlama yılında üretilen ve tüketilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında bilgi sağlar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde belirlenerek açıklanması hedeflenmektedir.	

B. Çevresel İlkeler	31	Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapar ve bu çalışmalarını açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde belirlenerek açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	32	Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verilerini açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde belirlenerek açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	33	Enerji verimliliği projeleri yapar ve bu çalışmalar sayesinde enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarını açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde belirlenerek açıklanması hedeflenmektedir.	Planet 21 Sürdürülebilir Gelişim Programı (ACCOR) #09, 25.8, 25.9
B. Çevresel İlkeler	34	Yer altından veya yer üstünden çekilen, kullanılan, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarlarını, kaynaklarını ve prosedürlerini (Kaynak bazında toplam su çekimi, su çekiminden etkilenen su kaynakları; geri dönüştürülen ve yeniden kullanılan suyun yüzdesi ve toplam hacmi vb.) raporlar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanarak açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	35	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığını açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanarak açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	36	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisini açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde belirlenerek açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	37	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntılarını açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde belirlenerek açıklanması hedeflenmektedir.	
B. Çevresel İlkeler	38	Çevresel bilgilerini açıkladığı tüm zorunlu ve gönüllü platformları açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde belirlenerek açıklanması hedeflenmektedir.	

## C. SOSYAL

İlke Kodu	No	İlke Açıklaması	Uyum Durumu	Akfen GYO Açıklama	Link
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	39	İnsan Hakları Evrensel Beyannamesine, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmelerine ve Türkiye'de insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyumun taahhüt edildiği Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturur. Söz konusu politikayı ve politikanın uygulanması ile ilgili rolleri ve sorumlulukları kamuya açıklar.	Kısmi Uyum	İnsan Kaynakları Politikası'nda kurumsal insan hakları ve çalışan haklarına yer verilmekte olup İnsan Kaynakları Politikası, Faaliyet Raporu'nda ve Şirket internet sayfasında ilan edilmiştir. Kurumsal insan hakları ve çalışan haklarına ilişkin olarak ayrı bir politika geliştirme çalışmalarına başlanmıştır.	<a href="https://www.akfengyo.com.tr/download/files/2692959331_kurumsal-yonetim-2020.pdf">https://www.akfengyo.com.tr/download/files/2692959331_kurumsal-yonetim-2020.pdf</a> <a href="https://www.akfengyo.com.tr/tr/insan-kaynaklari/insan-kaynaklari-politikasi">https://www.akfengyo.com.tr/tr/insan-kaynaklari/insan-kaynaklari-politikasi</a>
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	40	İşe alım süreçlerinde fırsat eşitliği sağlar. Tedarik ve değer zinciri etkilerini de gözeterek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (kadın, erkek, dini inanç, dil, ırk, etnik köken, yaş, engelli, mülteci vb. ayrımı yapılmaması gibi) politikalarında yer verir.	Kısmi Uyum	İnsan Kaynakları Politikası, Faaliyet Raporu'nda ve Şirket internet sayfasında ilan edilmiştir. Politika geliştirme çalışmalarına başlanmıştır.	<a href="https://www.akfengyo.com.tr/download/files/2692959331_kurumsal-yonetim-2020.pdf">https://www.akfengyo.com.tr/download/files/2692959331_kurumsal-yonetim-2020.pdf</a> <a href="https://www.akfengyo.com.tr/tr/insan-kaynaklari/insan-kaynaklari-politikasi">https://www.akfengyo.com.tr/tr/insan-kaynaklari/insan-kaynaklari-politikasi</a>

C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	41	Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemleri açıklar.	Kısmi Uyum	İnsan Kaynakları Politikası, Faaliyet Raporu'nda ve Şirket internet sayfasında ilan edilmiştir. Politika geliştirme çalışmalarına başlanmıştır.	<a href="https://www.akfengyo.com.tr/download/files/2692959331_kurumsal-yonetim-2020.pdf">https://www.akfengyo.com.tr/download/files/2692959331_kurumsal-yonetim-2020.pdf</a> <a href="https://www.akfengyo.com.tr/tr/insan-kaynaklari/insan-kaynaklari-politikasi">https://www.akfengyo.com.tr/tr/insan-kaynaklari/insan-kaynaklari-politikasi</a>
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	42	Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeleri raporlar. Çocuk işçi çalıştırılmamasına yönelik düzenlemeleri açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanarak açıklanması hedeflenmektedir.	
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	43	Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetimine ilişkin politikalarını açıklar. Çalışan şikayetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmaları oluşturarak uyuşmazlık çözüm süreçlerini belirler. Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak yapılan faaliyetleri düzenli olarak açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanarak açıklanması hedeflenmektedir.	
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	44	İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturur ve kamuya açıklar. İş kazalarından ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri ve kaza istatistiklerini açıklar.	Kısmi Uyum	İş sağlığı ve güvenliği hususunda görev, yetki ve sorumluluklar belirlenmiş olup bunlar en son olarak 14.08.2020 tarihli Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Ayrıca Şirket içi İş sağlığı ve güvenliği politikası oluşturulmaya başlanmıştır.	- <a href="https://www.ticareticil.gov.tr/tmp_gazete/6066dd07-de22-11ea-bc86-48df373f5970.pdf">https://www.ticareticil.gov.tr/tmp_gazete/6066dd07-de22-11ea-bc86-48df373f5970.pdf</a>
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	45	Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikalarını oluşturur ve kamuya açıklar.	Tam Uyum	Kişisel Veri İşleme Envanteri ve Kişisel Verilerin Korunması Politikası mevcut olup kamuya açıklanacaktır. Bilgi Güvenliği Politikası mevcut olup Şirket internet sayfasında bulunmaktadır.	<a href="https://www.akfengyo.com.tr/download/files/8723847747_AkfenGYO_Bilgi_Guvenligi_Politikasi.pdf">https://www.akfengyo.com.tr/download/files/8723847747_AkfenGYO_Bilgi_Guvenligi_Politikasi.pdf</a>
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	46	Etik politikası oluşturur (iş, çalışma etiği, uyum süreçleri, reklam ve pazarlama etiği, açık bilgilendirme vb. çalışmaları dâhil) ve kamuya açıklar.	Kısmi Uyum	Kurum içi Etik Kuralları mevcut olup Şirket internet sayfasında bulunmaktadır. Kapsamı uyumlu hale getirilerek tamamlanacaktır.	<a href="https://www.akfengyo.com.tr/doc/2011/AKFEN_GYO_ET%C4%B0K_KURALLARI.pdf">https://www.akfengyo.com.tr/doc/2011/AKFEN_GYO_ET%C4%B0K_KURALLARI.pdf</a>
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	47	Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalarını açıklar.	Kısmi Uyum	Bu hususlara Faaliyet Raporu'nda yer verilmekte olup çalışmaların 2022 ilk çeyreğinde tamamlanarak açıklanması hedeflenmektedir.	
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	48	Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenler.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir.	

C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler	49	Sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlerini tüm paydaşların (çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve hizmet sağlayıcılar, kamu kuruluşları, hissedarlar, toplum ve sivil toplum kuruluşları vb) ihtiyaç ve önceliklerini dikkate alarak yürütür.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğine kadar tamamlanması hedeflenmektedir.
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler	50	Müşteri şikayetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenler ve kamuya açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğine kadar tamamlanması hedeflenmektedir.
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler	51	Paydaş iletişimini sürekli ve şeffaf bir şekilde yürütür; hangi paydaşlarla, hangi amaçla, ne konuda ve ne sıklıkla iletişime geçtiğini, sürdürülebilirlik faaliyetlerinde kaydedilen gelişmeleri açıklar.	Kısmi Uyum	2022 ilk çeyreğine kadar tamamlanması hedeflenmektedir.
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler	52	Benimsediği uluslararası raporlama standartlarını (Karbon Saydamlık Projesi (CDP), Küresel Raporlama Girişimi (GRI), Uluslararası Entegre Raporlama Konseyi (IIRC), Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu (SASB), İklimle İlişkili Finansal Açıklamalar Görev Gücü (TCFD) vb.) kamuya açıklar.	İlgisiz	Benimsenen uluslararası raporlama standardı bulunmamaktadır.
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler	53	İmzacısı veya üyesi olduğu uluslararası kuruluş veya ilkeleri (Ekvator Prensipleri, Birleşmiş Milletler Çevre Programı Finans Girişimi (UNEP-FI), Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler (UNGCI), Birleşmiş Milletler Sorumlu Yatırım Prensipleri (UNPRI) vb.), benimsediği uluslararası prensipleri (Uluslararası Sermaye Piyasası Birliği (ICMA) Yeşil/Sürdürülebilir Tahvil Prensipleri gibi) kamuya açıklar.	İlgisiz	Uluslararası kuruluşlara ait benimsenen ilke ve prensip bulunmamaktadır.
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler	54	Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi ve uluslararası sürdürülebilirlik endekslerinde (Dow Jones Sürdürülebilirlik Endeksi, FTSE4Good, MSCI ÇSY Endeksleri vb.) yer almak için somut çaba gösterir.	Kısmi Uyum	Çalışmalara başlanmıştır.

## D. KURUMSAL YÖNETİM

İlke Kodu	No	İlke Açıklaması	Uyum Durumu	Akfen GYO Açıklama	Link
Kurumsal Yönetim İlkeleri	55	II-17.1 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olarak uyulması gereken Kurumsal Yönetim ilkeleri yanında tüm Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum sağlanması için azami çaba gösterir.	Tam Uyum	Şirketimiz söz konusu ilkelere tam uyum sağlamaktadır.	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a141733b56014183c1c6ed426e">https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a141733b56014183c1c6ed426e</a>

Kurumsal Yönetim İlkeleri	56	Sürdürülebilirlik konusunu, faaliyetlerinin çevresel etkilerini ve bu konudaki ilkeleri kurumsal yönetim stratejisini belirlerken göz önünde bulundurur.	Kısmi Uyum	Çalışmalara başlanmıştır.
Kurumsal Yönetim İlkeleri	57	Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtildiği şekilde menfaat sahiplerine ilişkin ilkelere uyum sağlamak ve menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için gerekli tedbirleri alır. Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurur.	Kısmi Uyum	Çalışmalara başlanmıştır.
Kurumsal Yönetim İlkeleri	58	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışır.	Kısmi Uyum	Çalışmalara başlanmıştır.
Kurumsal Yönetim İlkeleri	59	Sürdürülebilirlik konusunda uluslararası standartlara ve inisiyatiflere üye olmak ve çalışmalara katkı sağlamak için çaba gösterir.	Kısmi Uyum	Çalışmalara başlanmıştır.
Kurumsal Yönetim İlkeleri	60	Rüşvet ve yolsuzlukla mücadele ile vergisel açıdan dürüstlük ilkesine yönelik politika ve programlarını açıklar.	Tam Uyum	Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporunda ilgili politikayı açıklamaktadır. <a href="https://www.akfengyo.com.tr/download/files/8969591666_EK2-Akfen-GYO-Kurumsal-Yonetim-Bilgi-Formu-ve-Uyum-Raporu.pdf">https://www.akfengyo.com.tr/download/files/8969591666_EK2-Akfen-GYO-Kurumsal-Yonetim-Bilgi-Formu-ve-Uyum-Raporu.pdf</a>



**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 201 Levent Loft C Blok Kat:8

34390 Levent / İstanbul

+90 212 371 87 00

info@akfengyo.com.tr

