



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak – 30 Eylül 2015
FAALİYET RAPORU

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN Seri II, 14.1 NO'LU TEBLİĞİNE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞTIR.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



- Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler
- 2015'te Öne Çıkanlar
- Finansal Sonuçlar
- Portföy Sınırlamaları
- İlişkili Şirket Bakiyeleri
- Ekler
- İletişim

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 25 Haziran 1997 tarihinde faaliyete geçen Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.'nin 2006 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması ile kurulmuştur. Akfen GYO'nun ana faaliyet konusu, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Uzmanlık alanı orta sınıf otel projeleri geliştirmek ve inşa ettirmek olan Akfen GYO, Avrupa'nın en büyük uluslararası zincir otel işletmecisi olan Accor ile stratejik işbirliği kapsamında İbis ve Novotel markaları altında şehir oteli projeleri geliştirmektedir.

Akfen GYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı) operasyonda olan İstanbul'da İbis ve Novotel, Esenyurt'ta İbis, Ankara'da İbis, Eskişehir'de İbis, Trabzon'da Novotel, Kayseri'de İbis ve Novotel, Gaziantep'te İbis ve Novotel, Bursa'da İbis, Adana'da İbis, İzmir'de İbis, Rusya Yaroslavl'da İbis, Samara'da İbis, Kaliningrad'da İbis, Moskova'da İbis ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde beş yıldızlı Merit Park Otel ile inşaatları devam eden Tuzla'da İbis ve Karaköy'de Novotel projeleri ile birlikte toplam 20 otellik bir portföye ulaşmıştır.

Hayata geçirdiği üç ve dört yıldızlı otellerde, çağdaş şehir otelciliği anlayışının seçkin örneklerini yansıtan Şirket, inşa ettirdiği otelleri stratejik ortağı olan Accor'a uzun dönemli sözleşmeler ile kiraya vererek düzenli ve öngörülebilir kira geliri sağlamak üzerine bir iş modeli oluşturmuştur.

Vizyon ve Misyon

Misyon

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

Vizyon

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

Strateji

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

- Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından Accor ile stratejik ortaklık,
- Ekonomik şehir otelciliği yatırımı,
- Uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülebilir, sürdürülebilir nakit akışı,
- Otellerin performansı ile artan kira geliri,
- Tek konuda uzmanlaşma sonucu edinilen know-how,
- Otel personelinin Accor kadrosunda olması nedeniyle Şirket'in minimum personel ile çalışma kabiliyeti.

30 EYLÜL 2015 ORTAKLIK YAPISI

31 ARALIK 2014 ORTAKLIK YAPISI

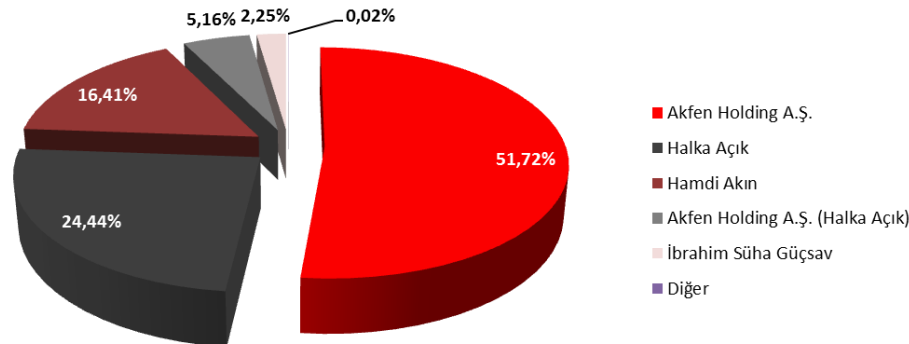
Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi
Akfen Holding A.Ş.*	B	95.154.384	95.154.384	Akfen Holding A.Ş.*	B	95.154.384	95.154.384
Akfen Holding A.Ş.	A	1.000	1.000	Akfen Holding A.Ş.	A	1.000	1.000
Akfen Holding A.Ş.	D	1.000	1.000	Akfen Holding A.Ş.	D	1.000	1.000
Hamdi Akın	B	30.195.839	30.195.839	Hamdi Akın	B	30.195.839	30.195.839
Hamdi Akın	C	999	999	Hamdi Akın	C	999	999
İbrahim Süha Güçsav	B	4.140.380	4.140.380	İbrahim Süha Güçsav	B	4.140.380	4.140.380
Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	43.512	43.512	Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	43.512	43.512
Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	1	1	Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	1	1
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	B	2	2	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	B	2	2
Mehmet Semih Çiçek	B	1	1	Mehmet Semih Çiçek	B	1	1
Mustafa Dursun Akın	B	1	1	Mustafa Dursun Akın	B	1	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	B	1	1	Ahmet Seyfi Usluoğlu	B	1	1
Halka Açık Kısım	B	54.462.880	54.462.880	Halka Açık Kısım	B	54.462.880	54.462.880
TOPLAM		184.000.000	184.000.000	TOPLAM		184.000.000	184.000.000

* Halka açık kısımda 9.500.447 adet Akfen Holding'e ait hisse mevcuttur

* Halka açık kısımda 9.500.447 adet Akfen Holding'e ait hisse mevcuttur

A, C ve D grubu payların Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 2 adedi A Grubu, 2 adedi C Grubu ve 2 adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

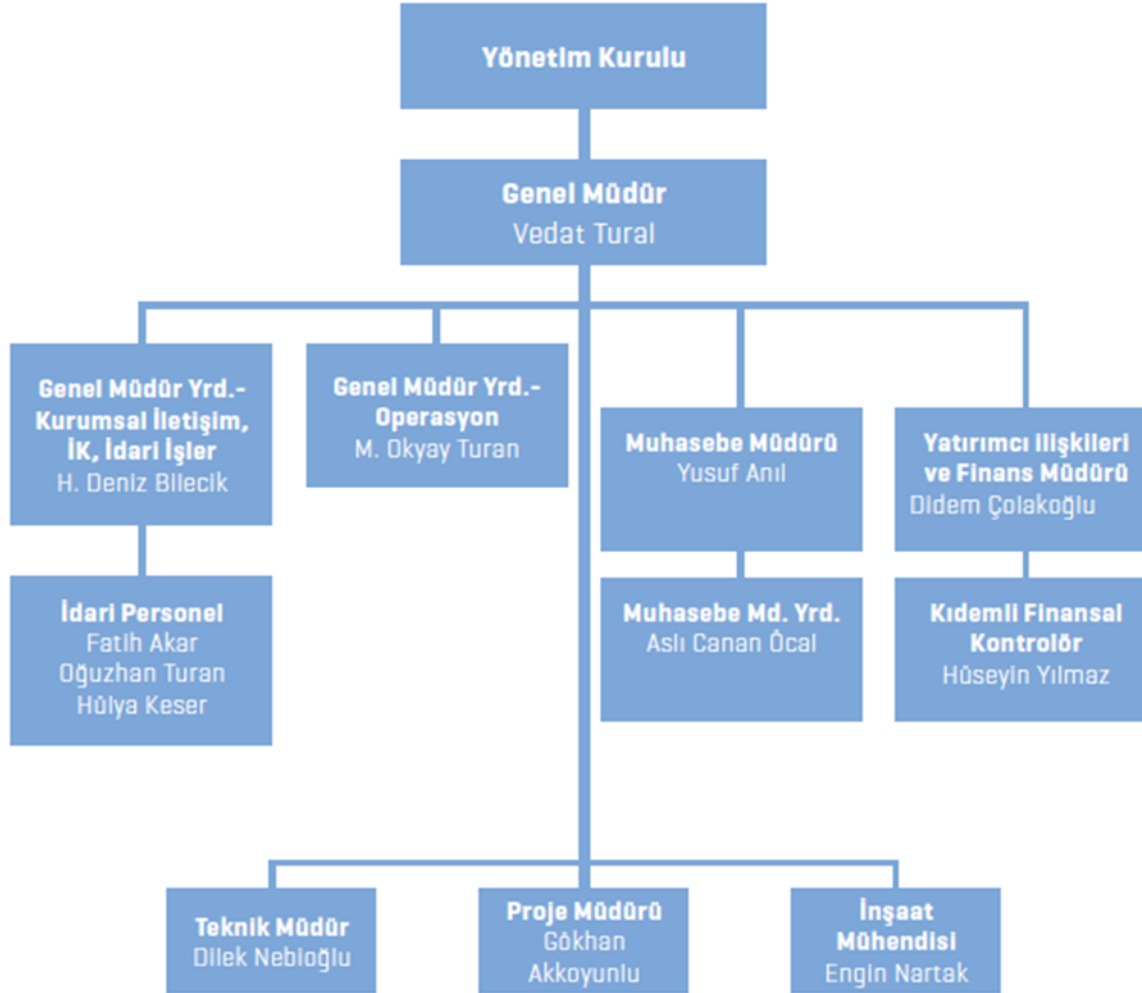
Şirket'in kendi hisselerine ilişkin iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.



Sermayeyi Temsil Eden Paylar

Grubu	Nama/Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	1	1.000,00	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
B	Hamiline	1	183.997.000,00	99,99	İmtiyaz mevcut değildir.	54.462.880 adedi IMKB Kurumsal Ürünler Pazarında işlem görmektedir.
C	Nama	1	1.000,00	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
D	Nama	1	1.000,00	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
TOPLAM			184.000.000,00	100		

Organizasyon Şeması



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

Üst Düzey Yönetim	Görevi
Vedat Tural	Genel Müdür
Hülya Deniz Bilecik	Genel Müdür Yardımcısı - Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler
Memduh Okyay Turan	Genel Müdür Yardımcısı - Operasyon

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

Kurumsal Yönetim Komitesi	Görevi
Halil Eroğlu	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Ahmet Ertürk	Üye / Bağımsız Üye
Adnan Aydoğan	Üye / Bağımsız Üye
Didem Çolakoğlu	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Görevi
Halil Eroğlu	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Pelin Akın	Üye
Selim Akın	Üye

2015 yılının ilk 3 çeyreğinde Yönetim Kurulu 19 kez toplanmış olup toplantıların çoğunluğuna tüm Yönetim Kurulu Üyeleri katılmış ve kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Şirket yöneticilerine sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kar payı gibi mali menfaatlerin toplamı aşağıda sunulmuştur. Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, ayni nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. 30 Eylül 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları için üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar toplamı 1.493.454 TL (30 Eylül 2014: 1.236.951 TL) tutarında olup, yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve şirketin ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (bin TL)	30.Eyl.15	30.Eyl.14
Kısa vadeli faydalar	1.493	1.237

İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV YÖNETİM KURULU BAŞKANI / MURAHHAS AZA

1992 yılında İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan İbrahim Süha Güçsav, yüksek lisans öğrenimini Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde 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. 2003 yılından 2010 yılının Mart ayına kadar Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Mart 2010 – Mayıs 2012 tarihleri arasında Akfen Holding Yönetim Kurulu Üyesi olan Güçsav, 2010 yılı Mart ayından bu yana Akfen Holding CEO'sudur. Bu görevine ek olarak Akfen GYO ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı olmak üzere, başta Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ve Akfenhes Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş. iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir. Türkiye-Singapur İş Konseyi Başkanlığı görevini yürüten Güçsav ayrıca, Ekim 2014 tarihinde Singapur Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bünyesinde faaliyet gösteren Uluslararası Ticaret ve Yatırım Ajansı'nın Türkiye Onursal İş Temsilcisi olarak atanmıştır.

MUSTAFA KETEN YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ

1968 yılında İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İktisadi İşletmecilik Bölümü'nden mezun olan Mustafa Keten, iş yaşamına 1970'te Devlet Planlama Teşkilatı'nda Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. Yüksek lisansını 1978'de Hollanda Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde, Kalkınma İdaresi alanında tamamlamıştır. 1979-1983 yıllarında DPT'de Kalkınmada Öncelikli Yörelere Başkanlığı, 1984-1999 yıllarını kapsayan dönemde ise Tarım, Orman ve Köyişleri Müsteşarlığı, Başbakanlık Müşavirliği, Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı, Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Vakıflar Meclisi Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Kamuda bulunduğu dönemde Petkim ve Tamek Gıda'nın Yönetim Kurullarında görev almış, Güneş Sigorta ve Vakıfbank'ta Yönetim Kurulu Başkanlığı yapmıştır. Aynı zamanda birçok eğitim kurumunda Öğretim Görevlisi olarak hizmet veren Keten, 1999 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılmıştır. Keten, Avrasya İş Konseyi, Türk- Rus İş Konseyi ve Türk-Gürcü İş Konseyi'nin Yönetim Kurulu Üyesi, Türk-Moldovya İş Konseyi'nin de Başkanlığı'nı yapmıştır. TYD Yönetim Kurulu Bşk. Yrd. ile TOBB Turizm Meclisi Başkan Yardımcısı ve TMOK Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

PELİN AKIN YÖNETİM KURULU ÜYESİ

2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İspanyolca İşletme Bölümü'nden mezun olan Pelin Akın, iş hayatına ilk olarak Madrid'de Deutsche Bank Finans departmanının Strateji bölümünde başladı. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları Holding bünyesinde çalışmaya başlayarak geleceğin yöneticisi olarak yetiştirilmek üzere MT Programına katıldı. Şu anda, TAV Havalimanları Holding Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi, Akfen Holding Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi, IBS Sigorta ve Reasürans Brokerliği ve Akfen GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Hâlihazırda DEİK İspanyol İş Konseyi'nde ve DEİK İngiliz İş Konseyi'nde farklı çalışma gruplarında yer alan Akın, aynı zamanda 1999 yılında Akfen Holding tarafından kurulan TİKAV'da (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı) Mütavelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunmaktadır. Duke of Edinburgh International Award Türkiye Programı'nın Genel Başkan Yardımcısı olarak görev yapmakta olan Akın, London School of Economics'de (LSE) kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü'nde 2010 yılından bu yana Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Türkiye ve İngiltere arasındaki siyasi, ekonomik ve kültürel alandaki ilişkilerin güçlendirilmesi amacıyla 2011 yılında kurulan Tatlıdil Forumu'nun organizatörlüğünü üstlenen Pelin Akın'ın TÜSİAD, TİKAD, TÜRKONFED, Genç Başkanlar Organizasyonu (YPO), B-20 Yürütme Kurulu'nda Altyapı ve Yatırımlar Komitesi, TOBB Genç Girişimciler Danışma Kurulu ve Dünya Ekonomi Forumu Küresel Şekillendiriciler üyelikleri bulunmaktadır. Akın, 2015 yılında TÜSİAD Yönetim Kurulu Yedek Üyeliği'ne ve TÜRKONFED, PODEM ve TAİDER Yönetim Kurulu Üyelikleri'ne seçilmiştir.

SELİM AKIN YÖNETİM KURULU ÜYESİ

2006 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Selim Akın, üniversite yıllarında Türk Derneği Başkanlığı yapmış olup Türkiye'ye döndüğünde Türkiye Genç İşadamları Derneği üyesi olmuştur. Aynı zamanda DEİK Türk-Rus İş Konseyi, DEİK Türk-İrak İş Konseyi Yürütme Kurulu ve TAV Havalimanları Holding ile Akfen GYO Riskin Erken Saptanması Komitesi üyesidir. İş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başlayan Selim Akın, daha sonra Proje Geliştirme ve Finansman Departmanlarında 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 Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

İRFAN ERCİYAS YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1977 yılında Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden mezun olan İrfan Erciyas, iş yaşamına Türkiye Vakıflar Bankası'nda başlamıştır. Türkiye Vakıflar Bankası'nda Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü yaptıktan sonra 1996-2002 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı olarak, 2002-2003 arasında ise Genel Müdür olarak görevini sürdürmüştür. 2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılan Erciyas, başta Araç Muayene İstasyonları, 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 görevler üstlenmiştir. İrfan Erciyas Mart 2010'dan bu yana Akfen Holding'de Murahhas Üye olarak görevine devam etmekte olup Akfen Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır.

SILA CILIZ İNANÇ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sila Ciliz İnanç, 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başlamıştır. Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları (PPP), şirket birleşmeleri ve devir almaları ile inşaat, enerji ve rekabet hukuku alanlarında çalışmıştır. Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında aktif görev almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret, hak/ımtiyaz 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. Şirket ve holding yapılanmaları ile ilgili çalışmıştır. Sila Ciliz İnanç, Akfen Holding A.Ş.'nin Genel Müdür Yardımcısı olup, Akfen Holding'in çeşitli ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyelikleri devam etmektedir.

HALİL EROĞLU YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1952'de Karşıyaka'da doğan Eroğlu'nun babasının memur olması nedeniyle, Halil Eroğlu ilkokulu yedi değişik okulda okumuştur. İzmir Maarif Kolejinde (Bornova Anadolu Lisesi-BAL) yedi yıl yatılı okuduktan sonra Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesini 1974 yılında bitirmiştir. Bankacılığa başladığı Türkiye İş Bankası'nda on yıl (1976-1986) müfettişlik yaptıktan sonra Genel Müdürlük ve şubelerde çeşitli (1986-1996) görevlerde bulunmuş, üç yıl boyunca şu anda kapanmış olan Dışbank'ta (1996-1998), üç yıl İş Leasing'de (1998-2001) Genel Müdürlük yapmıştır. 2001 yılında Sınai Yatırım Bankası Genel Müdürü olmuştur. Bankanın 2002 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası (TSKB) ile birleşmesi sonrasında, burada on yıl boyunca genel müdürlük yaparak 2011'de emekli olmuştur. Çalışırken ve emeklilikten sonra çeşitli kuruluşlarda yönetim kurulu başkanı ve üyesi olarak görev yapmıştır.

ADNAN AYDOĞAN YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Adnan Aydoğan, 1980 yılında Diyarbakır Maarif Koleji'nden, 1983 yılında Elazığ Lisesi'nden, 1987 yılında da Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi'nden mezun olmuştur. Yüksek Lisans eğitimini ise, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yönetim Bilimleri'nde tamamlamıştır. Türkiye Demir-Çelik İşletmeleri'nde Sosyal Tesisler Müdürü, Sakarya Üniversitesi'nde Araştırma Görevlisi, Savunma Sanayi Müsteşarlığı'nda Uzman (Proje Koordinatörü), ardından Proje İzleme ve Finansman Şube Müdürü ve Fon Yönetimi Daire Başkanı olarak görev yapmıştır. Son olarak, TAI bünyesinde Mali İşler ve İştirakler Başkanı olarak çalışan Aydoğan, 2013 yılında TAI'den ayrılmıştır.

AHMET ERTÜRK YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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

VEDAT TURAL GENEL MÜDÜR

1982 yılında Fırat Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Vedat Tural, askerlik döneminde 736 dairelik lojman inşaatında Ceylan İnşaat ve Etkinciler İnşaat'ın bir yıl süreyle Hava Teknik Okul Komutanlığı adına inşaat kontrollüğü yapmıştır. Vedat Tural, profesyonel iş yaşamına 1984-1989 yıllarında Yüksek İnşaat-Güriş A.Ş. Ortaklığı'nın inşa ettiği Altınkaya Barajı'nda Saha Mühendisi ve Kesin Hesap Mühendisi olarak başlamıştır. 1989-2005 yıllarında Yüksel İnşaat'ın gerçekleştirdiği Swiss Otel (Saha Şefi), Zincirlikuyu Tat Towers, Şişli Tat Towers, Metrocity, Etiler Tat 2000 projelerinde Proje Müdürü, daha sonra Kadıköy Moda Tramvay projesinde Proje Koordinatörü olarak görev yapmıştır. Tural, 2005 yılında Novotel ve İbis Otel Zeytinburnu Projesi ile Akfen Grubuna katılmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda 1 Mayıs 2007 tarihinde Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev almıştır. 1 Kasım 2012 tarihinde de Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na Genel Müdür olarak atanmıştır. Bugüne kadar Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın yaptığı yurt içi ve yurt dışı projeler olmak üzere toplam 20 otelin inşaatlarında bulunmuştur.

H. DENİZ BİLECİK GENEL MÜDÜR YRD.

1990 yılında İstanbul Üniversitesi İngilizce İşletme Fakültesi'nden mezun olan H. Deniz Bilecik, 2009 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnsan Kaynakları Uzmanlığı Sertifika Programı'na katılmıştır. Kariyerine 1990 yılında Deha Menkul Değerler A.Ş.'de yatırım uzmanı olarak başlamış, 1992-1993 yıllarında Nurol Menkul Değerler A.Ş., 1994-1995 yıllarında Karon Menkul Değerler A.Ş., 1995 yılında Tür Menkul Değerler A.Ş.'de Şef Broker olarak çalıştıktan sonra, 1996-2006 yıllarında Alternatif Menkul Değerler A.Ş.'de Yurt İçi Piyasalar Bölümü'nde Yönetici olarak görev yapmıştır. 2006 yılında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye katılan Bilecik, Şirket'in kuruluşunda ve halka arzında aktif görev almıştır. Halen Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır. GYODER, TÜYİD ve KİD üyesi olan Bilecik, SPK İleri Düzey Lisansı'na sahiptir.

MEMDUH OKYAY TURAN GENEL MÜDÜR YRD.

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

CÜNEYT BALTAOĞLU AKFEN GYO RUSYA YATIRIM PROJELERİ KOORDİNATÖRÜ

İstanbul Alman Lisesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olan Cüneyt Baltaoğlu çalışma hayatına 1994 yılında Gama İnşaat Rusya - Tyumen otel projesinde görev olarak başlamıştır. 1995-1998 yılları arasında Koray-Enka ortaklığı Moskova ve Koray İnşaat İstanbul emlak geliştirme/yatırım projeleri bünyesinde görev alan Baltaoğlu, 1999-2001 yılları arasında Hollanda Erasmus Üniversitesi - Rotterdam School of Management'ta MBA eğitimini tamamlamış, sonrasında Moskova'da Bertelsmann AG bünyesinde Lycos-Europe kurucu genel müdür görevini üstlenmiştir. Baltaoğlu, 2007 senesinde beri Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Rusya Yatırım Projeleri Koordinatörlüğü görevini yürütmektedir.

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 Müdür Yardımcısı (Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler) Sayın Hülya Deniz Bilecik 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 şikayet olmamıştır.

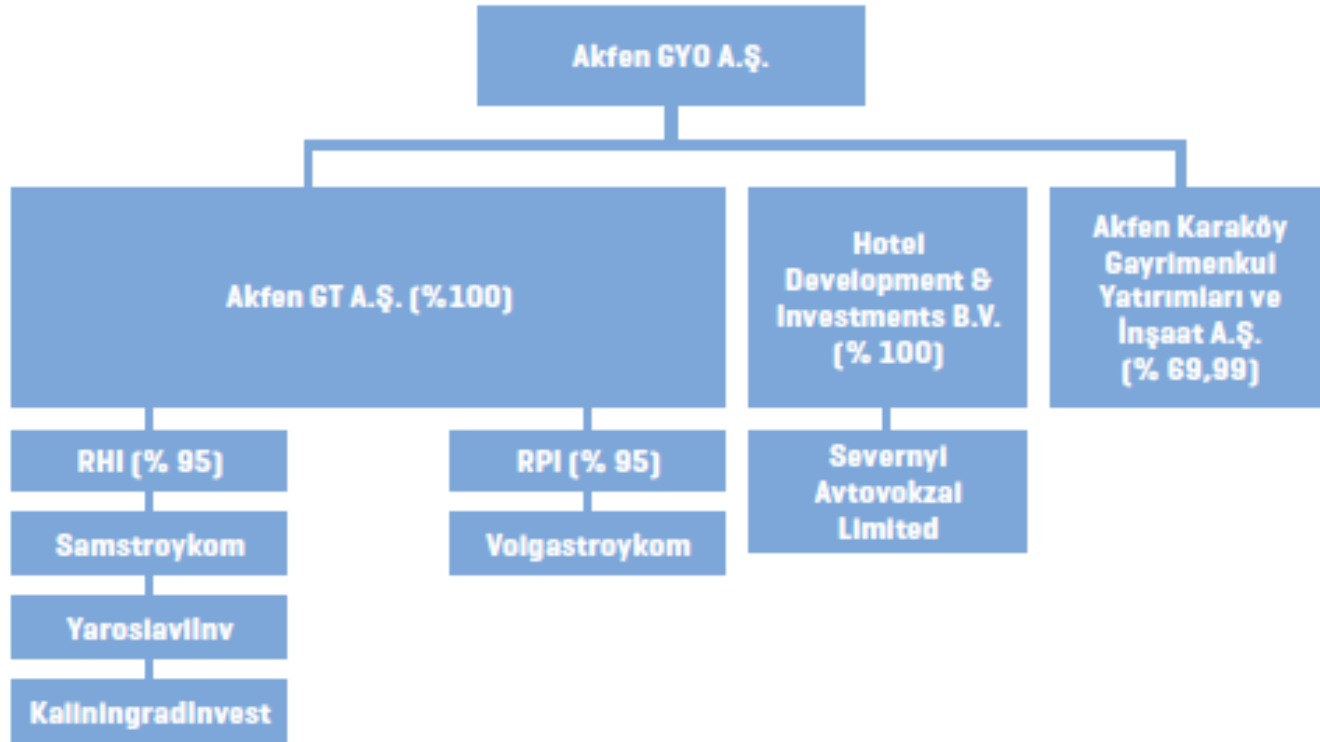
Şirket, bu anlayış çerçevesinde, Akfen GYO 'nun vizyon ve misyonunu özümsemiş, görevini severek yapan, ekip çalışmasında uyumlu, takım ruhuna inanan, müşteri odaklı, etik değerlere ve sosyal sorumluluğa sahip bir çalışan profiline sahiptir. 30 Eylül 2015 itibarıyla Akfen GYO çalışanlarının sayısı 13 (31 Aralık 2014: 13), bağlı ortaklıklarda çalışan sayısı ise 12 (31 Aralık 2014: 14)'tür. Çalışanların yaş ortalaması 40 olup, %30'u kadınlardan oluşmaktadır.

Şirket, önümüzdeki dönemde de insan kaynakları yaklaşımını, bu değerleri daha üst düzeylere taşıma hedefiyle sürdürecektir.

Çalışanlara sağlanan faydalar ve karşılıklar (TL)

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	445.845	356.194
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	71.398	59.832
	517.243	416.026

Organizasyon Yapısı



Grup Şirketleri

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye	Şirketin Sermayede ki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayede ki Payı	Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	121.000.000,00	121.000.000,00	TL	100	Bağlı Ortaklık
Russian Hotel Investment BV	Rusya'da otel projeleri geliştirmek	18.000,00	17.101,00	Avro	95,01	Bağlı Ortaklık
Russian Property Investment BV	Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek	7.258.867,00	6.906.859,00	Avro	95,15	Bağlı Ortaklık
Hotel Development Investment BV	Rusya'da otel projeleri geliştirmek	8.510.640,00	8.510.640,00	Avro	100	Bağlı Ortaklık
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı yapmak	17.200.000,00	12.039.656,00	TL	69,99	Bağlı Ortaklık

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'nda yer alan esasların, Denetim Komitesi'nin bundan sonraki iç denetimlerinde esas alınması kararlaştırılmıştır. İlgili risk yönetimi el kitabı şirket yıllık faaliyet raporu ekinde ve internet sitesinde yer almaktadır.

Şirket, 25 Nisan 2013 tarih ve 2013/9 sayılı 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 toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir. Şirket, 18 Şubat 2015 tarih ve 2015/5 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesine, 1 yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adnan Aydoğan, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi Pelin Akın'ın atanmasına, Adnan Aydoğan'ın Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in mali yapısı, finansal pozisyonu ve performansı değerlendirilmiş, sermayenin karşılıksız kalması, Şirket'in borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

Denetim Komitesi

Şirketin;

- 01.01.2015 - 31.03.2015 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 05.05.2015 tarihinde,
- 01.01.2015 - 30.06.2015 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 10.08.2015 tarihinde
- 01.01.2015 - 30.09.2015 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 26.10.2015 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.

16 Temmuz 2015, İbis Otel Moskova Açılışı

Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Hotel Development Investment BV tarafından Rusya'nın başkenti Moskova'da yatırımı tamamlanan 317 odalı İbis Otel Moskova, 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılmıştır.

11 Mayıs 2015, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği Uyarınca Komite Üyelerinin Seçimi

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 11.05.2015 tarih ve 2015/16 sayılı Yönetim Kurulu Kararı uyarınca;

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

1.Kurumsal Yönetim Komitesine, 1 (bir) yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Halil Eroğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adnan Aydoğan, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Ertürk ve (Finansman ve) Yatırımcı İlişkileri Müdürü Servet Didem Koç'un atanmasına, Halil Eroğlu'nun Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,

2.Kurumsal Yönetim Komitesinin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi olarak da görev yapmasına,

3.Denetimden Sorumlu Komiteye, 1 (bir) yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Halil Eroğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adnan Aydoğan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Ertürk'ün atanmasına, Ahmet Ertürk'ün Denetimden Sorumlu Komite Başkanı olarak görev yapmasına,

4.Riskin Erken Saptanması Komitesine, 1 (bir) yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Halil Eroğlu, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi Pelin Akın'ın atanmasına, Halil Eroğlu'nun Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,

Toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

11 Mayıs 2015, Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimine İlişkin Kararın Tadili

Şirket Yönetim Kurulu, Şirket Merkezinde toplanarak aşağıdaki kararları almıştır:

Şirketimizin 30.01.2015 tarih ve 2015/2 sayılı Yönetim Kurulu Kararı uyarınca, 2015 yılı için;

- Bağımsız denetim kuruluşu olarak PWC- Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den hizmet alınmasına,

- Vergi denetim ve danışmanlığı işleri ile ilgili olarak Kurumsal Vizyon Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'den hizmet alınmasına,

- Şirket portföyünde bulunan varlıklar için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına ve ayrıca portföyümüzde 2015 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine

karar verilmiştir. Söz konusu karar, 30.01.2015 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmış, ayrıca 14.04.2015 tarihinde yapılan 2014 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulmuş ve Genel Kurulca kabul edilmiştir.

Ancak, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirketimize gönderilen 17.04.2015 tarih ve 12233903-325.99-368 sayılı Yazı ("SPK Yazısı")da III.48-1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ("Tebliğ")nin 35.maddesinin 3.fıkrası uyarınca TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den tekrar hizmet alınabilmesi için en son değerlendirme hizmeti alınan 2013 yılını takip eden en az iki yılın geçmesi ve bu kapsamda 2016 yılına kadar TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den hizmet alınmaması gerektiği gerekçesiyle Yönetim Kurulumuzca yeni bir karar alınması gerektiği hususu bildirilmiştir.

Yukarıda tarih ve sayısı belirtilen Yazı kapsamında ve Tebliğ'in 35.maddesinin 3.fıkrası uyarınca portföyümüzde 2015 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinden TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. yerine EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine karar verilmiştir.

30 Nisan 2015, Yönetim Kurulu görev dağılımı ve üst yönetim atanmasına dair Yönetim Kurulu kararı

Şirketimizin 30.04.2015 tarih ve 2015/13 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında; Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Aza olarak İbrahim Süha Güçsav'ın, Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak Mustafa Keten' in daha önceki görev süreleri hesaba katılmaksızın iş bu tarihten itibaren 1 (bir) yıl süre ile atanmasına,

Şirketimizin 30.04.2015 tarih ve 2015/14 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında; 3 (üç) yıl süreyle görev yapmak üzere; Şirketimiz Genel Müdürü olarak Vedat Tural'ın, Şirketimiz Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak Deniz Bilecik'in ve Şirketimiz Otel Operasyonlarından Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak Memduh Okyay Turan'ın atanmasına

ve söz konusu atamaların ticaret siciline tescil ve ilanı için gereken iş ve işlemlerin yapılmasına karar verilmiştir.

20 Nisan 2015, 2014 Yılı Olağan Genel Kurul Tescili

Şirket'in 14 Nisan 2015 tarihinde yapılan 2014 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından 20 Nisan 2015 tarihinde tescil edilmiştir.

14 Nisan 2015, 2014 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Sonucu

Şirket'in 2014 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 14.04.2015 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 10.04.2015 tarih ve 7212007 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Mehmet Ali Köse'nin 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 17 Mart 2015 tarih, 8780 sayılı nüshasında, Şirketin internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle süresi içinde 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, 8.356.064'ü elektronik ortamda, 139.418.645'i fiziksel olmak üzere toplam 147.774.709.-TL'lik hissesine tekabül eden 147.774.709.- adet B Grubu hissenin toplantıda temsil edildiği, böylece gerek mevzuat, gerekse de esas sözleşmede öngörülen asgarî toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

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

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

Olağan Genel Kurul Gündemindeki kararlar oy birliğiyle ve oy çokluğuyla kabul edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin Tutanak ve Hazır Bulunanlar Listesi, Şirket'in internet sayfasında bulunmaktadır.

18 Mart 2015, İbis Otel Tuzla Yer Teslim Tutanağı Hk.

Akfen GYO portföyünde bulunan İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydıntepe Mahallesi'nde bulunan arsa üzerinde yapılması planlanan 200 odalı ibis otel projesine ait inşaat işlerinin başlaması için Akfen GYO ve Akfen GYO' nun %51,72 ortağı Akfen Holding' in bağlı ortaklığı olan Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (Akfen İnşaat) arasında 16.03.2007 tarihinde imzalanmış olan maliyet artı kar sözleşmesine istinaden Şirketimiz ve Akfen inşaat arasında proje ile ilgili yer teslim tutanağı imzalanmıştır. Söz konusu işin yaklaşık bedeli 7.840.000 Avro + KDV olup işin süresi 14 aydır.

9 Mart 2015, 2014 yılı kar dağıtımı ile ilgili Yönetim Kurulu Kararı

Şirket Yönetim Kurulu'nun 09.03.2015 tarihli 9 sayılı kararı ile

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nun 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 Denge Ankara Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetime tabi tutulan 01.01.2014 - 31.12.2014 hesap dönemine ait finansal tablolarımızda yasal mevzuata göre dağıtılabılır kar oluşmadığından, Genel Kurul'a bu konuda bilgi verilmesine, kar dağıtımı yapılmayacağı hususunun onaya sunulmasına

Toplantıya katılanların oy birliğiyle karar verildi.

9 Mart 2015, 2014 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı hk.

Şirket Yönetim Kurulu, Şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki kararları almıştır:

1. Şirketimiz Pay Sahipleri Genel Kurul Toplantısı'nın, 2014 faaliyet yılı çalışmalarını incelemek ve aşağıda yazılı gündemi görüşüp karara bağlamak üzere, 14 Nisan 2015 tarihinde saat 14:00'de Şirket Merkez adresi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No:201 C Blok Kat:8 Levent İstanbul adresinde yapılmasına,
2. 2014 Faaliyet Yılına ait, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Kurumsal Uyum Raporu dahil olmak üzere ilgili raporları, finansal tablolar, bağımsız denetim raporu, Esas Sözleşme Tadil Tasarısı, vekaletname örneği, gündem ve gündem maddelerine ilişkin ayrıntılı açıklamanın yer aldığı Bilgilendirme Dökümanı'nın genel kurul toplantısından üç hafta önce yasal süresi içerisinde Şirket Merkezinde, Şirketin www.akfengyo.com.tr internet adresinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun elektronik genel kurul sisteminde Sayın Pay Sahiplerimizin incelemelerine hazır bulundurulmasına,
3. Durumun, gerek mevzuat gerekse de Şirket Esas Sözleşmesi düzenlemeleri doğrultusunda Pay Sahiplerimize duyurulmasına,
4. Toplantıya Bakanlık Temsilcisi tayin edilmesi hususunda Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İstanbul İl Ticaret Müdürlüğü'ne müracaat edilmesine

Toplantıya katılanların oy birliğiyle karar verildi.

2014 Yılı Genel Kurul Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nın imzalanması konusunda Toplantı Başkanlığı' na yetki verilmesi
3. Şirket Yönetim Kurulu'nca hazırlanan 2014 Yılı Faaliyet Raporunun okunması müzakeresi ve onaylanması
4. 2014 Yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması
5. 2014 Yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması

2014 Yılı Genel Kurul Gündemi (devamı)

6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirketin 2014 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi
7. 2014 yılı karının dağıtılması ve kar dağıtım tarihi konusundaki Yönetim Kurulu'nun önerisinin kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi
8. Yönetim Kurulu'nun 17.02.2015 tarih ve 2015/4 sayılı Kararı ile, Mustafa Dursun Akın'ın istifası üzerine, Mustafa Dursun Akın'ın kalan Yönetim Kurulu Üyeliği süresini tamamlamak atanan Adnan Aydoğan'ın yönetim kurulu üyeliğinin onaya sunulması,
9. Yönetim Kurulu'nun 17.02.2015 tarih ve 2015/4 sayılı Kararı ile, Mehmet Semih Çiçek'in istifası üzerine, Mehmet Semih Çiçek'in kalan Yönetim Kurulu Üyeliği süresini tamamlamak atanan atanan Halil Eroğlu'nun yönetim kurulu üyeliğinin onaya sunulması,
10. Yönetim Kurulu'na aday üyelerin, bağımsız üyeler dahil grup içi ve grup dışındaki görevleri hakkında genel kurulda pay sahiplerine bilgi sunulması
11. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi
12. Yönetim Kurulu üyelerinin aylık brüt ücretlerinin belirlenmesi
13. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, Şirketimizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesine "Aynı sermaye artırımını kararı sadece genel kurulda alınabilir." düzenlemesi eklenmesi amacıyla, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin, Sermaye Piyasası'nın ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izinleri doğrultusunda Ek'teki şekilde tadil edilmesi hususunun onaya sunulması
14. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nun 30.01.2015 tarihli Kararı uyarınca Şirket portföyünde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesi ve ayrıca Şirket portföyüne 2015 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesi hususunun genel kurulumuzun onayına sunulması
15. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nun 30.01.2015 tarihli Kararı uyarınca 2015 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak hizmet alınacak kuruluşun PWC-Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olarak belirlenmesi hususunun genel kurulumuzun onayına sunulması
16. Şirket'in 2014 yılı içerisinde yaptığı bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2015 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi
17. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2014 yılında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi
18. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2014 yılında Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesine giren İlişkili Taraflar ile yapılan işlemler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi
19. Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2014 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi
20. Dilek ve görüşler, kapanış

2 Mart 2015, İbis Otel Tuzla İnşaat Ruhsatı Alımı

Akfen GYO'ya ait İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydıntepe Mahallesi'nde bulunan arsa üzerinde yapılması planlanan 200 odalı ibis otel projesine ait inşaat ruhsatı 02.03.2015 tarihinde alınmıştır.

18 Şubat 2015, Komite Üyelerinin Atanması

Yönetim Kurulumuzun, 18 Şubat 2015 tarih ve 2015/5 sayılı Kararı uyarınca;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ") uyarınca, 1 (bir) yıl süreyle görev yapmak üzere;

- Mehmet Semih Çiçek'in Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifası üzerine boşalan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizden Halil Eroğlu'nun,

- Mustafa Dursun Akın'ın Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifası üzerine boşalan Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliğine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizden Adnan Aydoğan'ın,

- Mustafa Dursun Akın'ın Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifası üzerine boşalan Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizden Adnan Aydoğan'ın,

- Mustafa Dursun Akın'ın Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifası üzerine boşalan Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizden Adnan Aydoğan'ın,

- Mehmet Semih Çiçek'in Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifası üzerine boşalan Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizden Halil Eroğlu'nun

atanmasına karar verilmiştir.

17 Şubat 2015, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin atanması

Yönetim Kurulumuzun 17.02.2015 tarih ve 2015/4 sayılı Kararı uyarınca;

1. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizden Mustafa Dursun Akın'ın ve Mehmet Semih Çiçek'in, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği ekinde yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim İlkeleri ("İlkeler")nin 4.3.6. maddesinde, bağımsızlık kriteri olarak aranan şartları süre unsuru sebebiyle kaybetmiş olmaları dolayısıyla yönetim kurulu üyeliğinden istifalarının kabulüne,

2. Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi ve İlkeler'in 4.3.8. maddesinin 1. fıkrası doğrultusunda, Şirketimizin ilk genel kurulunda ortaklarımızın onayına sunulmak üzere; Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifa eden Mustafa Dursun Akın'ın yerine Aday Gösterme Komitesi olarak da görev yapan Kurumsal Yönetim Komitemizin 17.02.2015 tarihli kararı uyarınca aday gösterilen Adnan Aydoğan'ın; Mehmet Semih Çiçek'in yerine ise yine Aday Gösterme Komitesi olarak da görev yapan Kurumsal Yönetim Komitemizin 17.02.2015 tarihli kararı uyarınca Halil Eroğlu'nun, Mustafa Dursun Akın ve Mehmet Semih Çiçek'in, kalan Yönetim Kurulu Üyeliği sürelerini tamamlamak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmalarına

karar verilmiştir.

30 Ocak 2015, Gayrimenkul Değerleme Şirketi ve Bağımsız Denetim Kuruluşu Seçimi

Yönetim Kurulumuzun 30/01/2015 tarihinde yapılan toplantısında;

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, No:48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 35. maddesi gereğince portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine ve ayrıca portföyümüze 2015 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine,

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tabliğ'in" ilgili hükümleri uyarınca 2015 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak hizmet alınacak kuruluşun, bir sonraki genel kurulun onayına sunulmak üzere, PWC-Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olarak belirlenmesine,

karar verilmiştir

19 Ocak 2015, Kredi Sözleşmesi

Akfen GYO ile Credit Europe Bank N.V ("Banka") arasında, Akfen GYO'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Şirket portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı ana para geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi 19 Şubat 2015 tarihinde imzalanmıştır. Kredi kullanım koşullarının tamamlanması ile kredi kullanımı gerçekleştirilecektir. Akfen GYO bağlı ortaklıklarının da mevcut tüm kredilerinin refinansmanı ve portföylerinde bulunan yatırımı devam eden projelerinin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere aynı şartlarda kredi temini için Banka ile sözleşme görüşmeleri devam etmektedir.

07 Ocak 2015, Arsa Alımı

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi, parsel no: 3623'te yer alan Şirketimize ait arsa ile ilgili parsel etrafında bulunan Maliye Hazinesi'ne ait toplam 427,74 metrekarelik parsellerin (3624 parsel no, 3590 parsel no ve 3558 parsel no) tevhid işlemi tamamlanmış olup söz konusu toplam 427,74 metrekarelik parseller Maliye Hazinesi'nden 1.924.830 TL TL bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri 07.01.2015 tarihinde tamamlanmıştır.

	<u>Operasyonel Oteller</u>	Oda Sayısı	Mülkiyet Durumu	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım		Otel Açılış Tarihi	
					Başlangıç Tarihi			
TÜRKİYE	1 İbis Otel Zeytinburnu	228	49 yıl	2051	2005		Mart 2007	
	2 Novotel Zeytinburnu	208	49 yıl	2051	2005		Mart 2007	
	3 İbis Otel Eskişehir	108	22 yıl	2029	2005		Nisan 2007	
	4 Novotel Trabzon	200	49 yıl	2057	2006		Ekim 2008	
	5 İbis Otel Gaziantep	177	30 yıl	2036	2008		Ocak 2010	
	6 Novotel Gaziantep	92	30 yıl	2036	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	32 yıl	2039	2009		Kasım 2010	
	10 İbis Otel Adana	165	Mülkiyet			Ocak 2011		Eylül 2012
	11 İbis Otel Esenyurt	156	Mülkiyet			Mart 2011		Ocak 2013
	12 İbis Otel İzmir Alsancak	140	49 yıl	2059	Haziran 2011		Haziran 2013	
	13 İbis Otel Ankara Airport	147	Mülkiyet			Ocak 2013		Eylül 2014
	14 Merit Park Otel	286	49 yıl	2052				Nisan 2007
	Ara Toplam	2.363						
	İnşaat Aşamasındaki Projeler							
	1 Novotel Karaköy	200	49 yıl	2058	Temmuz 2012		2015	
	2 İbis Otel Tuzla	200	Mülkiyet		Ağustos 2013		2016	
	Ara Toplam	400						
16	TOPLAM	2.763						
RUSYA	<u>Operasyonel Oteller</u>	Oda Sayısı	Mülkiyet Durumu	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Otel Açılış Tarihi		
	1 İbis Otel Yaroslavl	177	Mülkiyet		Nisan 2010		Eylül 2011	
	2 İbis Otel Samara	204	Mülkiyet		Temmuz 2009		Mart 2012	
	3 İbis Otel Kaliningrad	167	Mülkiyet		Ağustos 2011		Ağustos 2013	
	4 İbis Otel Moskova	317	49 yıl		Eylül 2013		Temmuz 2015	
	Ara Toplam	865						
4	TOPLAM	865						
20	ANA TOPLAM	3.628						



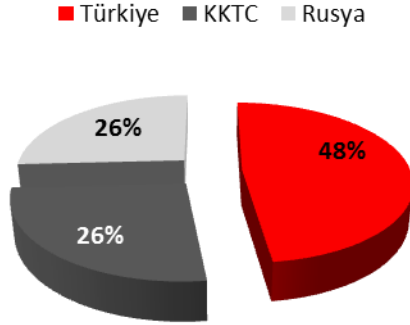
- **Konsolide kira geliri bir önceki yılın aynı dönemine göre %6 artışla 39,9 milyon TL oldu.**
- **Konsolide FAVÖK bir önceki yılın aynı dönemine göre %5 artışla 30,3 milyon TL olarak gerçekleşti.**
- **FAVÖK marjı %75,2 seviyesinde gerçekleşti.**
- **30 Eylül 2015 itibarıyla Net Aktif Değer 851,4 milyon TL olarak gerçekleşti.**
- **30 Eylül 2015 itibarıyla 80,1 milyon TL net zarar gerçekleşti.**
- **Akfen GYO kredilerinin CEB ile refinanse edilmesi sonucu, kısa vadeli kredi tutarı 2014 yıl sonuna göre %45 azalmıştır.**

BİLANÇO (milyon TL)	30.Eyl.15	31.Ara.14	GELİR TABLOSU (milyon TL)	30.Eyl.15	30.Eyl.14
DÖNEN VARLIKLAR	53,0	39,1			
Nakit ve nakit benzerleri	31,0	24,1	Hasılat	40,2	37,7
Ticari alacaklar	18,1	10,9	Satışların Maliyeti	- 4,9	- 4,2
Diğer alacaklar	0,0	0,0	BRÜT KAR	35,3	33,4
Peşin Ödenmiş Giderler	1,7	0,8	Genel yönetim giderleri	- 5,0	- 4,6
Diğer dönen varlıklar	2,1	3,2	FAVÖK	30,3	28,8
DURAN VARLIKLAR	1.506,7	1.406,9	Diğer faaliyet (giderleri)/gelirleri, net	- 0,1	17,6
Diğer alacaklar	12,6	10,0	FAALİYET KARI	30,1	46,3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.440,5	1.351,9	Finansal giderler, net	- 117,7	- 25,1
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	0,1	0,1	VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR	- 87,6	21,2
Peşin Ödenmiş Giderler	15,3	12,9	Vergi gideri	2,9	- 0,8
Diğer duran varlıklar	35,1	31,6	DÖNEM (ZARARI)/KARI	- 84,7	20,5
Ertelenmiş vergi varlığı	3,0	0,4	Kontrol gücü olmayan paylar	- 4,5	- 1,1
TOPLAM VARLIKLAR	1.559,6	1.445,9	NET DÖNEM (ZARARI)/KARI	- 80,1	21,6
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	77,2	124,7	Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	11,3	- 22,0
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	31,8	Toplam Kapsamlı Gelir	- 68,8	- 0,4
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	64,2	85,8	Brüt Kar Marjı	88%	89%
Ticari borçlar	5,2	4,1	FAVÖK Marjı	75%	76%
Diğer borçlar	1,9	1,4			
Ertelenmiş Gelirler	4,0	-			
Kısa Vadeli Karşılıklar	0,4	0,4			
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1,4	1,2			
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	699,5	465,1			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	633,0	400,2			
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	3,5	3,2			
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	62,9	61,5			
ÖZKAYNAKLAR	782,9	856,2			
TOPLAM KAYNAKLAR	1.559,6	1.445,9			
Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar	50%	41%			

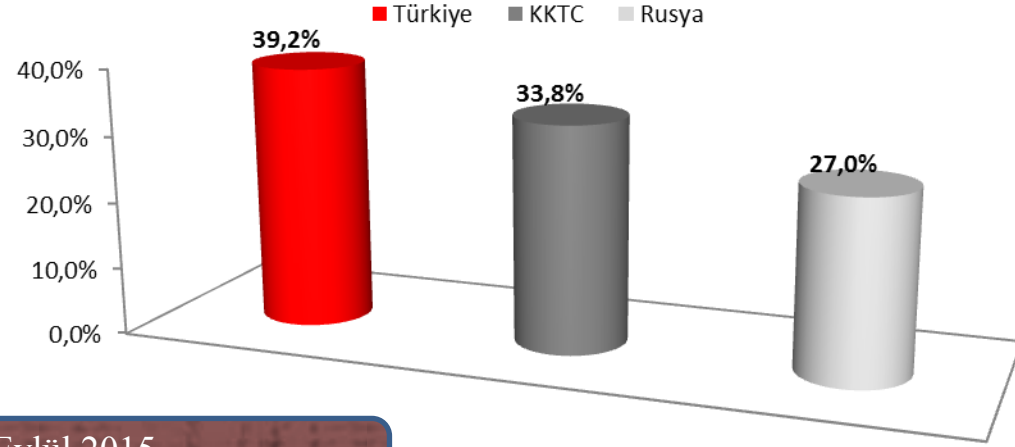
Operasyonel Performans

- Konsolide kira geliri bir önceki yılın aynı dönemine göre %6 artışla 39,9 milyon TL oldu.
- 30 Eylül 2015 itibarıyla, Türkiye’de faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı %67, Rusya’da faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı %52 ve tüm otellerin ortalama doluluk oranı da %64 olarak gerçekleşmiştir.
- 30 Eylül 2015 itibarıyla, Türkiye’de faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 49 Avro, Rusya’da faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 36 Avro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı da 46 Avro olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide satışların maliyeti 2015 yılı 3. eyrek sonunda %17 artarak 4,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide genel yönetim giderleri 2015 yılı 3. eyrek sonunda %9 artarak 5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide FAVÖK bir önceki yılın aynı dönemine göre %5 artışla 30,3 milyon TL olarak gerçekleşti.
- FAVÖK marjı ise 2015 yılının 3. eyrek %75,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 30 Eylül 2015 itibarıyla Net Aktif Değer, 851,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 30 Eylül 2015 itibarıyla 80,1 milyon TL seviyesinde net zarar gerçekleşti. Oluşan zararın en temel nedeni, 9 aylık dönemdeki kur farkı gideridir.

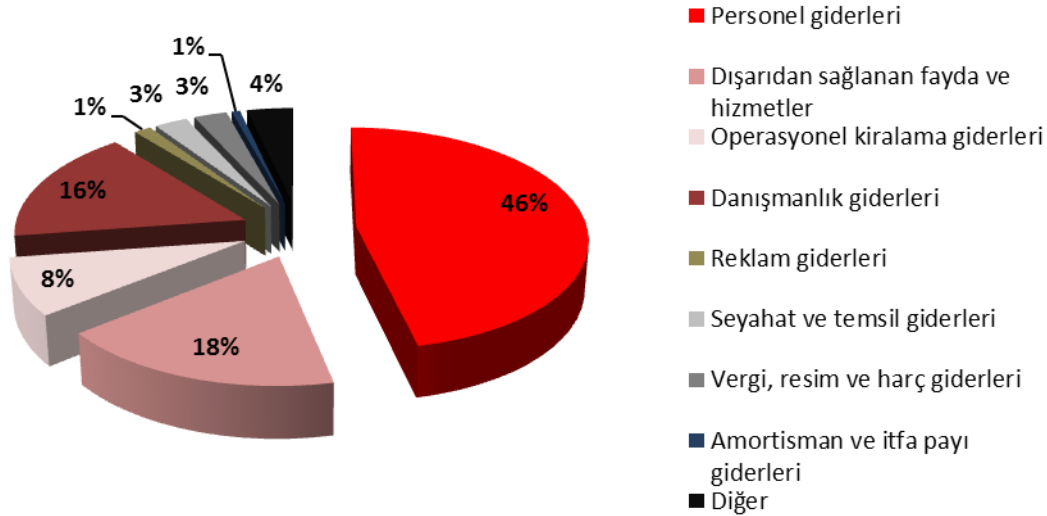
30 Eylül 2015 Bölgesel Kira Geliri Dağılımı %



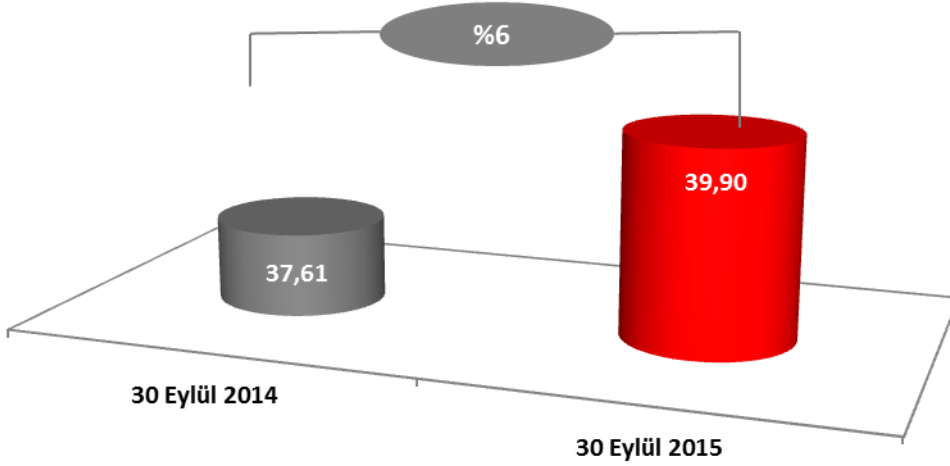
30 Eylül 2015 Bölgesel FAVÖK Dağılımı %



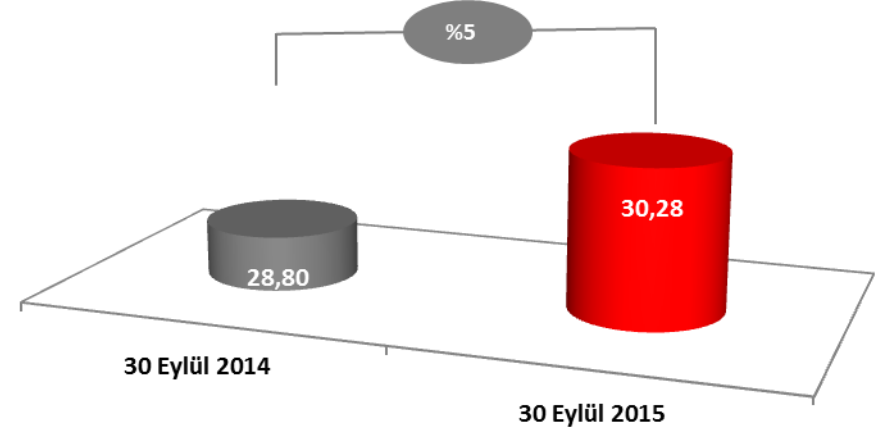
30 Eylül 2015 Genel Yönetim Gideri Dağılımı %



Konsolide Kira Geliri (TL milyon)



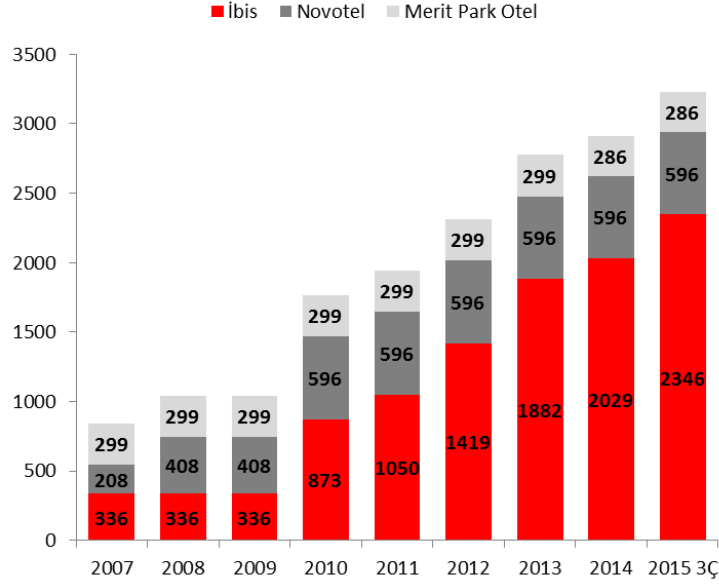
FAVÖK (TL milyon)



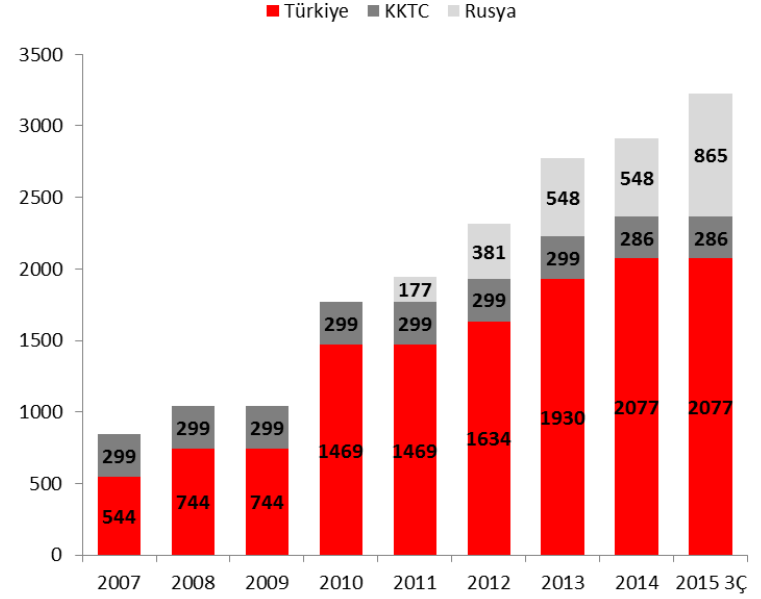
• Yıllar İtibarıyla Oda Kapasitesi Gelişimi

30 Eylül 2015 itibarıyla, Şirket'in sahip olduğu operasyonel 18 otelin toplam oda sayısı 3.228'dir.

Otel tipleri itibarıyla oda sayısı



Ülkeler itibarıyla oda sayısı



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 3Ç
İbis	336	336	336	873	1050	1419	1882	2029	2346
Novotel	208	408	408	596	596	596	596	596	596
Merit Park Otel	299	299	299	299	299	299	299	286	286
Toplam	843	1043	1043	1768	1945	2314	2777	2911	3228

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 3Ç
Türkiye	544	744	744	1469	1469	1634	1930	2077	2077
KKTC	299	299	299	299	299	299	299	286	286
Rusya	0	0	0	0	177	381	548	548	865
Toplam	843	1043	1043	1768	1945	2314	2777	2911	3228

Rakamlar «Milyon TL» cinsinden verilmiştir.

30.Eyl.15	Kira Geliri	FAVÖK	FAVÖK Marjı	Net Borç
Türkiye	19,2	11,9	62%	446,8
KKTC	10,4	10,2	98%	25,7
Rusya	10,3	8,2	79%	193,7
KONSOLİDE	39,9	30,3	76%	666,2

Kira Geliri	30.Eyl.15	30.Eyl.14	Değişim (%)
Türkiye	19,2	19,2	0%
KKTC	10,4	10,4	0%
Rusya	10,3	8,0	29%
KONSOLİDE	39,9	37,6	6%

Çalışan sayıları	30.Eyl.15	31.Ara.14	Değişim (%)
Türkiye	13	13	0%
KKTC	-	-	0%
Rusya	12	14	-14%
TOPLAM	25	27	-7%

FAVÖK	30.Eyl.15	30.Eyl.14	Değişim (%)
Türkiye	11,9	13,4	-11%
KKTC	10,2	10,0	2%
Rusya	8,2	5,4	52%
KONSOLİDE	30,3	28,8	5%

Doluluk Oranları %	30.Eyl.15	30.Eyl.14	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	66%	67%	-1%
Türkiye Toplam - Novotel	72%	73%	-1%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	67%	69%	-1%
Rusya Toplam - İbis	52%	53%	-1%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	64%	65%	-2%

Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) - TL	30.Eyl.15	30.Eyl.14	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	119	123	-3%
Türkiye Toplam - Novotel	202	205	-2%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	145	150	-3%
Rusya Toplam - İbis	108	142	-24%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	138	148	-7%

Otelere Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (KDV Hariç) - TL	30.Eyl.15	30.Eyl.14	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	95	99	-4%
Türkiye Toplam - Novotel	203	212	-4%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	126	134	-5%
Rusya Toplam - İbis	77	104	-26%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	115	127	-10%

Kira Geliri (Bin TL)	30.Eyl.15	30.Eyl.14	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	10.162	9.906	3%
Türkiye Toplam - Novotel	9.005	9.320	-3%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	19.168	19.226	0%
Rusya Toplam - İbis	9.107	6.586	38%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	28.274	25.812	10%
Ana Toplam (TL) *	39.902	37.613	6%

* Merit Park Otel ve Samara Ofis dahil

- Brüt Borç**

Toplam borç tutarı 2014 yılında 518 milyon TL iken 2015 3. çeyrek sonunda %35 artarak 697 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Grup'a ait kredilerin tamamı Avro cinsinden olup döviz bazında kredi tutarı 2014 yıl sonuna göre %11 artarak 204 milyon Avro olmuştur. TL bazında artışın temel nedeni yıl sonu Avro/TL kurunun 2,8207 iken 2015 3. çeyrek sonunda 3,4212'ye yükselmesi ve Akfen GYO'nun 2015 yılında gerçekleştirmiş olduğu 116 milyon Avro tutarındaki refinansman dolayısıyla kredi bakiyesindeki artıştır.

Şirketimiz ile Credit Europe Bank N.V ("Banka") arasında, Şirketimize ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Şirketimiz portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116 milyon Avro tutarında 2 yılı ana para geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi 19 Şubat 2015 tarihinde imzalanmıştır. Akfen GYO'ya ait kredilerin refinansman işlemi 18 Mart 2015 tarihinde tamamlanmış olup bağlı ortaklıklarımızın da mevcut tüm kredilerinin refinansmanı ve portföylerinde bulunan yatırımı devam eden projelerinin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere aynı şartlarda kredi temini için Banka ile sözleşme görüşmeleri devam etmektedir.

Toplam Borç (milyon TL)	30.Eyl.15	31.Ara.14	Değişim (%)
1 yıldan kısa	64	118	-45%
1 – 2 yıl arası	66	86	-24%
2 – 3 yıl arası	71	75	-6%
3 – 4 yıl arası	83	59	41%
4 – 5 yıl arası	68	52	30%
5 yıl ve 5 yıldan uzun	346	127	171%
TOPLAM	697	518	35%

Avro Krediler Ağırlıklı Ortalama Yıllık Faiz Oranı	6,95%	5,62%	1,32%
---	--------------	--------------	--------------

TL Krediler Ağırlıklı Ortalama Yıllık Faiz Oranı	13,20%
---	---------------

Brüt Borç (milyon TL)	30.Eyl.15	31.Ara.14	Değişim (%)
Türkiye	476	332	43%
KKTC	26	30	-14%
Rusya	196	156	25%
KONSOLİDE	697	518	35%

- Yatırım amaçlı Gayrimenkuller**

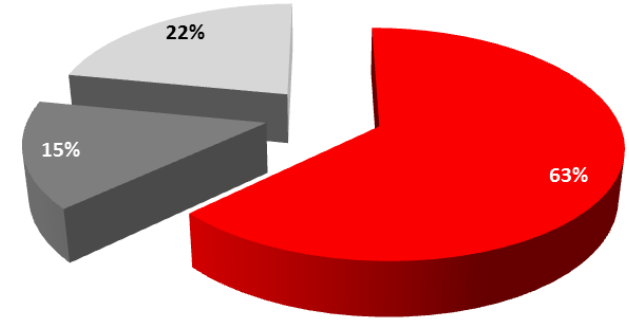
Şirket portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplamı 30 Eylül 2015 itibarıyla 1.440,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	30.Eyl.15	31.Ara.14	Değişim (%)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.220,3	1.047,0	17%
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	220,2	304,9	-28%
TOPLAM	1.440,5	1.351,9	7%

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	30.Eyl.15	31.Ara.14	Değişim (%)
Türkiye	907,7	862,7	5%
KKTC	217,3	217,2	0%
Rusya	315,5	272,0	16%
TOPLAM	1.440,5	1.351,9	7%

30 Eylül 2015
Bölgesel Gayrimenkul Dağılımı
%

■ Türkiye ■ KKTC ■ Rusya



Şirket'in Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2014 tarihinde SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan EPOS Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanan ekspertiz değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2015'e kadar mevcut gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

30 Eylül 2015	
Gayrimenkul adı	Gerçeğe Uygun Değeri (milyon TL)
İbis Otel ve Novotel Zeytinburnu	233,3
Merit Park Otel - Girne	209,1
Novotel Karaköy	179,3
Novotel Trabzon	110,4
İbis Otel ve Novotel Gaziantep	58,9
İbis Otel Esenyurt	55,5
İbis Otel ve Novotel Kayseri	54,1
İbis Otel Bursa	47,7
İbis Otel İzmir Alsancak	46,0
İbis Otel Adana	39,7
İbis Otel Ankara Airport	35,3
İbis Otel Tuzla	32,7
İbis Otel Eskişehir	14,8
Bafra Otel Projesi	8,2
TOPLAM	1.125,0

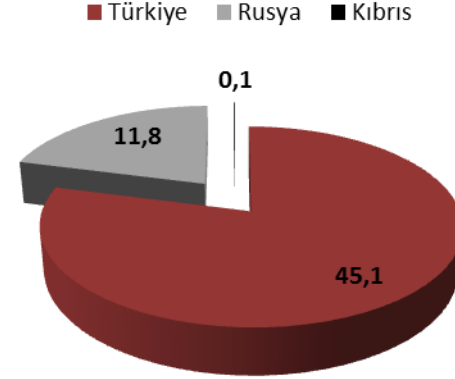
Şirket'in Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ise SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan EPOS Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket yönetimi tarafından müştereken 31 Aralık 2014 itibarıyla hesaplanan değerleri ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2015'e kadar mevcut gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

30 Eylül 2015	
Gayrimenkul adı	Gerçeğe Uygun Değeri (milyon TL)
İbis Otel Moskova	156,3
İbis Otel Samara	52,0
İbis Otel Yaroslavl	48,7
İbis Otel Kaliningrad	39,8
Samara Ofis	18,7
TOPLAM	315,5

• Gayrimenkul Yatırımları

2015 3. çeyrek sonunda Şirket portfolyünde bulunan gayrimenkuller için toplam 57 milyon TL yatırım harcaması gerçekleşmiştir.

30 Eylül 2015
Bölgesel Yatırım Harcaması
Dağılımı (mn TL)



30 Eylül 2015 itibarıyla

TÜRKİYE

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Novotel Karaköy	İstanbul	200	İnşaat Halinde	35.350.000	94%	91%	2015
İbis Otel Tuzla	İstanbul	200	İnşaat Halinde	17.200.000	65%	49%	2016

* İnşaat dönemi finansman maliyeti ve projelere atfedilebilen genel yönetim giderleri dahil değildir.

** Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.

- Net Aktif Değer**

30 Eylül 2015 itibarıyla Net Aktif Değer, 851,5 milyon TL olarak gerçekleşti.

PORTFÖY TABLOSU (mn TL)	30.Eyl.15
Faal Oteller	
İbis Otel ve Novotel Zeytinburnu	233,3
İbis Otel Eskişehir	14,8
Novotel Trabzon	110,4
İbis Otel ve Novotel Kayseri	54,1
İbis Otel ve Novotel Gaziantep	58,9
İbis Otel Bursa	47,7
İbis Otel Esenyurt	55,5
İbis Otel Adana	39,7
İbis Otel İzmir Alsancak	46,0
İbis Otel Ankara Airport	35,3
Yatırımları Devam Eden Projeler	
İbis Otel Tuzla	32,7
İştirakler	466,8
Para & Sermaye Piyasası Araçları	28,6
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.223,8
Diğer Aktifler & Alacaklar	37,0
Borçlar	409,2
NET AKTİF DEĞER	851,5

Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.



Devlet Teşvik ve Yardımları

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

Kar Payı Dağıtım Politikası

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 25.02.2011 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu Kararı ile “Şirket'in genel karlılık durumunu dikkate alarak 2012 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabılır karın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi” esasına dayanan bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

Kar Dağıtım Politikası, Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

Şirket'in Kar Dağıtım Politikası Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	28.559.740	232.262
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	728.384.300	716.292.000
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	466.823.220	466.823.220
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		36.954.531	26.218.968
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.260.721.791	1.209.566.450
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	401.149.098	283.631.976
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.124.522	5.777.063
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	851.448.171	920.157.411
	Diğer kaynaklar		-	-
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.260.721.791	1.209.566.450
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
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)	28.551.582	225.929
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)	92.581.292	92.581.292
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	890.436.377	871.662.526
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)	%57,78	%59,22	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%39,29	%38,61	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%37,03	%38,59	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%152,65	%126,18	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2,26	%0,02	<%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 2015 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

İlişkili taraflara ticari borçlar:

İlişkili taraflara ticari borçlar (TL)	30.Eyl.15	31.Ara.14
Akfen Insaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	874.972	721.394

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Şirket'in Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin hakedişlerle ilgili Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'e olan ticari borçlardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflarla işlemler

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (TL)	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014
Akfen Insaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	36.910.638	9.840.476

Kira giderleri (TL)	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014
Hamdi Akın	298.172	208.622

- Sorumluluk Beyanları

gyoyatirimci@akfengyo.com.tr adresinden ya da 0212 371 87 00' dan ulaşabilirsiniz.

Didem Çolakoğlu - *Finans ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü*

Hüseyin Yılmaz - *Kıdemli Finansal Kontrolör*

Tel: 0212 371 8700

E mail: dcolakoglu@akfengyo.com.tr

hyilmaz@akfengyo.com.tr

İletişim Adresi: Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201 C Blok Kat:8 Daire:150 34390 Levent İstanbul

www.akfengyo.com.tr

 facebook.com/akfengyo

 twitter.com/akfengyo

 linkedin.com/akfengyo