

# AKFEN GYO 2017 FAALİYET RAPORU

# İçindekiler Tablosu

Yönetimden.....	4
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı .....	4
Genel Müdür'ün Mesajı .....	6
Yönetim Kurulu .....	7
Üst Yönetim.....	10
Organizasyon Şeması.....	11
Akfen GYO'nun İştirakleri.....	12
Sermaye ve Ortaklık Yapısı .....	14
Oteller .....	15
Novotel ve Ibis İstanbul.....	15
Ibis Otel İstanbul Esenyurt .....	15
Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy).....	15
Ibis Otel Tuzla.....	16
Ibis Otel Bursa.....	16
Ibis Otel Alsancak.....	16
Ibis Otel Eskişehir .....	16
Ibis Otel Ankara Airport .....	16
Ibis Otel Adana.....	17
Novotel Trabzon .....	17
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep .....	18
Novotel ve Ibis Otel Kayseri.....	18
Merit Park Otel Girne KKTC.....	18
Ibis Otel Samara .....	19
Ibis Otel Kaliningrad .....	19
Ibis Otel Yaroslavl.....	19
Ibis Otel Moskova .....	19
Bulvar Loft.....	20
Akfen GYO'ya Genel Bakış.....	20
Finansal Yapı .....	20
Portföyümüz .....	21
Kısaca Akfen Holding.....	22
Kısaca Akfen GYO.....	23
Kilometre Taşları .....	24
Misyon ve Vizyon .....	25
Operasyon Haritası.....	26
Finansal ve Operasyonel Göstergeler .....	27

Faaliyetler.....	27
GYO Sektörü.....	27
Otel Sektörü.....	29
2017 Yılı'nın Önemli Gelişmeleri.....	29
2017 Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi .....	33
Gayrimenkul Değerleme Raporu Sonuçları.....	38
Portföy Sınırlamaları .....	47
Kurumsal Yönetim .....	48
İnsan Kaynakları.....	48
Risk Yönetimi.....	49
Kar Dağıtım Politikası .....	50
Devlet Teşvik ve Yardımları.....	50
Bağlılık Raporu .....	52
Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu .....	52
Bağımsızlık ve Sorumluluk Beyanları .....	67
2016 Yılı Faaliyetleri Olağan Genel Kurul Toplantısı Gündemi .....	67
Finansallar .....	72
Bağımsız Denetçi Raporu .....	72
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu .....	72

# Yönetimden

## Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

**Gayrimenkul ve turizm sektörleri yarattıkları katma değer ve istihdam olanaklarıyla Türkiye ekonomisi için birer kaldıraç konumunda yer almaktadır. Ancak turizm sektörü 2015 ve 2016 yıllarında jeopolitik gelişmelere bağlı olarak dalgalı bir seyir izlemiştir. 2016 yılında ekonominin yavaşlaması ve ülkemizde yaşanan terör olayları sonrasında 2017 yılında önemli gelişmeler göstererek yükseliş trendine geçmiştir.**

### **“2017 yılında turizm önemli gelişmeler kaydetti”**

Türkiye'ye gelen ziyaretçi sayısı 2017 yılında bir önceki yıla göre %23,1 artarak 38,6 milyon oldu. Turizm geliri 2017'de bir önceki yıla göre %18,9 artarak 26 milyar 283 milyon 656 bin USD oldu.

Yurt içinde 2016'nın tamamında 52,5 milyon turist gezerken, 2017'nin üççeyreğinde bu rakam 49,1 milyon olarak gerçekleşti. 2017 yılında turizmde yaşanan gelişmeleri bu artışlar net göstermektedir.

Dünya çapında araştırma ve analiz şirketi STR 2017 yılına ilişkin verilerini açıkladı. TÜROB'un açıklamasına göre, 2017 yılında Türkiye otellerinde ortalama doluluk oranları yüzde 18 artışla yüzde 60,2 olarak gerçekleşti ve 2017 yılında otel doluluklarında en yüksek artışı gösteren ülke Türkiye oldu. Buna karşılık oda fiyatlarında (ADR) en büyük kaybı yaşayan ülke yüzde 12,4 düşüş ve ortalama 66,8 Euro ile Türkiye oldu.

### **“GYO'ların satış ve kârı yükselse de büyüme önceki yılların gerisinde kaldı”**

Tüm bu gelişmeler sonucunda özellikle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak faaliyetlerine devam eden şirketlerin gayrimenkul sektöründeki genel duruma paralel olarak fazla iskontolandığı görülmektedir. Yıla 42.268'den başlayan BİST GYO Endeksi, yüzde 3 arttı ve ancak 43.000'lere ulaşabildi. Aynı süreçte borsada işlem gören 34 GYO hissesinden yalnızca Akfen GYO'nun da dahil olduğu sekizi 'Endeks Üzeri Getiri' elde edebildi. Dokuz ayda GYO'ların satış ve kârı yükselse de büyüme önceki yılların gerisinde kaldı.

### **“Gelecek yıllara umutla bakıyoruz”**

Piyasalarda yaşanan tüm bu dalgalanmalara rağmen geleceğe umutla baktığımızı ifade etmemiz gerekiyor. Çünkü Türkiye, 80 milyonluk bir nüfusa sahiptir ve her yıl gerek iş gerekse tatil amaçlı olarak yurtdışından gelen milyonlarca misafire ev sahipliği yapmaktadır. Dolayısıyla bölgemizde ekonomik, sosyal ve siyasal olarak ne tür sıkıntılar yaşanırsa yaşansın ülkemiz bunun üstesinden gelebilecek bir potansiyele ve ekonomik güce sahip bir ülkedir. Hem iş hem de eğlence turizm sektörleri açısından her zaman için iyi bir destinasyon konumunda yer almaktadır. Bu nedenle 2018 yılında da 2017'de olduğu gibi Türk gayrimenkul ve turizm sektörleri için yeni bir yükseliş sürecinin başlangıcı olmasını beklemekteyiz.

### **“2017'de faal otel sayımız 20; oda sayımız ise 3.628 oldu”**

Akfen GYO olarak, Türkiye ve Rusya'da şehir otelciliği konseptine odaklı ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığı konumunda yer almaktayız. Yatırım stratejimizde ilk olarak Türkiye'nin büyüklüğüne ve potansiyeline inanç bulunmaktadır. Avrupa'nın en büyük uluslararası zincir otel işletmecisi olan Accor ile yaptığımız stratejik iş birliği kapsamında Ibis ve Novotel markaları altında şehir oteli projeleri geliştirmekteyiz. Buna göre son 10 yılda yaptığımız yatırımlar ile Türkiye, KKTC ve Rusya'da 20'si de

faal otelden oluşan bir portföye ulaştık. İbis Otel Tuzla'nın 2017 yılının Nisan ayında hizmete açılmasıyla birlikte portföyümüzdeki otellerin tümü operasyona geçmiş oldu ve otel sayımız 20'ye, 3.428 olan oda sayımız ise 3.628'e ulaştı.

### **“Bulvar Loft'u da portföyümüze kattık”**

Akfen grup şirketlerinden Akfen İnşaat'ın Ankara İncek bölgesinde yaptığı Bulvar Loft projesini Akfen GYO'nun portföyüne aldık. Başkent'in altın üçgeni olarak değerlendirilen Etimesgut, Çayyolu ve Beysukent gibi kuzey yerleşimlerini güneye bağlayan Yavuz Sultan Selim Bulvarı ile doğu-batı yönünde Oran, Mamak ve İncek yerleşimlerini bağlayan İncek Bulvarı kesişiminde yer alan 6 blok ve 822 konuttan oluşan bu proje ile portföyümüze genişlettik.

### **“Türkiye'de ilk paya dönüştürülebilir tahvil ihracı”**

Ocak 2018'de Akfen GYO olarak 170 milyon TL tutarındaki özel sektör tahvil ihracını başarıyla gerçekleştirdik. Söz konusu ihraç Türkiye'de ilk paya dönüştürülebilir tahvil ihracı özelliğini taşıyor. Bu tahvil ihracı ile başlayarak 2018'de de çalışmalarımıza hızla devam edeceğimizi belirtmek isterim.

Şirket olarak, misafirlerimiz için buldukları şehirde geçirdikleri zamana değer kattığını inanmaktayız. Şartlar ne olursa olsun otellerimizde milyonları ağırlamaya devam edeceğiz. Bu vesileyle oldukça zor geçen bir yıl sonrasında 2017'de verimli gelişmeler gösteren şirketimizin hedeflerine ulaşması için yoğun çaba sarf eden tüm yönetici ve çalışma arkadaşlarımız ile tüm paydaşlarımıza bir kez daha teşekkür etmek istiyorum.



İbrahim Süha GÜÇSAV  
Yönetim Kurulu Başkanı

## Genel Müdür'ün Mesajı

2017, bir önceki yılda sert düşüşte olan turizm ve otelcilik sektörünün yaralarının sarılmaya başlandığı yıl oldu. Mart ayından başlayan ve yaz döneminde artan bir ivme ile devam eden otel dolulukları sektörün yüzünü güldürdü. Rezervasyonlar, aynı iyileşmenin 2018'de de devam edeceği beklentisi yaratıyor. Ekonominin değişmezi olan iniş ve çıkışların olması elbette bu sektör için de geçerli olmakla birlikte şu anki çıkışa, düzelmeye rağmen sektörün gelirlerindeki artış aynı derecede olumlu seyretmiyor.

Sektördeki rekabete, 2015 yılına kadar başlayan otel yatırımlarının tamamlanmasıyla artan arzın yarattığı rekabet de eklenince oda fiyatları artan talebe rağmen sadece kıpırdamakla yetinebildi ve yatırımların fizibilitesi aşamasındaki öngörülerin yine çok gerisinde kaldı. Diğer yandan TL kurunda yıl boyu devam eden aşınma, yurt içi konaklamalarını TL cinsinden satan otellerin EUR cinsinden verdiği oda fiyatlarını iyice baskıladı.

Buna rağmen gösterilen olumlu performansla portföyümüzdeki yatırımlarımızın değeri TL bazında %20, hasılatımız %17, özkaynaklarımız %9 arttı. Tüm bunları genel yönetim giderlerimizi %25 oranında aşağıya çekerek gerçekleştirdik. Bu bağlamda son 3 yılda net dönem zararı elde ederken, 2017 yılında yüksek kur zararına rağmen 39 milyon TL net kâr elde ettik. 2018 yılının, doluluk oranlarının iyileşmeye başladığı 2017'den sonra, oda fiyatlarının artan taleple biraz daha dengeleneceği bir yıl olmasını diliyoruz ve bekliyoruz.

Turizm ve otelcilik sektöründe yaşanan kâr aşınmalarını bertaraf etmek ve Şirketimizi kârlılığı yüksek konut projesiyle desteklemek amacıyla grup şirketimiz Akfen İnşaat Turz.Tic.A.Ş.'nin bünyesinde yürütülen Bulvar Loft Projesi'nin, yine Akfen İnşaat'la %99'u şirketimize ait olmak üzere kurduğumuz ortaklığa devredilmesi, şirketimizin kârlılığını daha sürdürülebilir kılacaktır.

2017 yılının son çeyreğinde hazırlıklarını yaptığımız ve 2018 yılı başında ihraç ettiğimiz Türkiye'nin bir borsa şirketi tarafından ihraç edilen ilk paya dönüştürülebilir tahvil de sermaye piyasaları literatürüne geçmiştir. Bu tahvil, hem ucuz kaynak sağlama hem de tüm yatırımcılarının faydasını gözetme noktalarında ana sermayedarımızın gücünü ve kurumsal yaklaşımını göstermektedir.

Ekonomik anlamda pek çok riskin içinden geçtiğimiz bu dönemin belirsizlikler içermesine rağmen faaliyetlerimiz, gelirlerimiz ve kârlılığımızın sürdürülebilirliğine odaklanarak 2018'in hissedarlarımız, çalışanlarımız ve tüm paydaşlarımız için bereketli bir yıl olmasını diliyorum..

Sertac F. Karaağaoğlu  
Genel Müdür



## Yönetim Kurulu

### İbrahim Süha Güçsav – Yönetim Kurulu Başkanı



İbrahim Süha Güçsav, 1992 yılında İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuş, yüksek lisans öğrenimini Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır. Profesyonel iş hayatına 1992 yılında Alexander&Alexander Sigorta Brokerliği A.Ş.'de adım atmıştır. Akfen Holding ailesine 1994 yılında katılan Güçsav, burada yürüttüğü Finansman Grup Başkanlığı ve İcra Kurulu Başkanlığı görevleri boyunca araç muayene istasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmeleri, Akfen GYO'nun kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli proje finansmanı konularında önemli roller üstlenmiştir. İbrahim Süha Güçsav, 2003-2010 yılları arasında sürdürdüğü Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevinin ardından, Mart 2010 - Mayıs 2012 tarihleri arasında Akfen Holding Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur. 2010 yılı Mart ayından bu yana Akfen Holding CEO'su olan Güçsav, bu görevinin yanı sıra başta Akfen GYO ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı olmak üzere, Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. Ve AkfenHES Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş. iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği de yapmaktadır. Aynı zamanda Türkiye-Singapur İş Konseyi Başkanı olan Güçsav, Ekim 2014 tarihinde Singapur Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bünyesinde faaliyet gösteren Uluslararası Ticaret ve Yatırım Ajansı'nın Türkiye Onursal İş Temsilcisi olarak atanmıştır

### Mustafa Keten – Yönetim Kurulu Başkan Vekili



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

### Pelin Akın Özalp – Yönetim Kurulu Üyesi



2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İspanyolca İşletme Bölümü'nden mezun olan Pelin Akın Özalp, iş hayatına ilk olarak Madrid'de Deutsche Bank Finans departmanının Strateji bölümünde başladı. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları Holding bünyesinde çalışmaya başlayarak geleceğin yöneticisi olarak yetiştirilmek üzere MT Programına katıldı. Şu anda, Akfen Holdig Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi, IBS Sigorta İve 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 Özalp, aynı zamanda 1999 yılında Akfen Holding tarafından kurulan TİKAV'da (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı) Mütevelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunmaktadır. Duke of Edinburgh International Award Türkiye Programı'nın Genel Başkan Yardımcısı olarak görev yapmakta olan Akın, London School of Economics'de (LSE) kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü'nde 2010 yılından bu yana Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Türkiye ve İngiltere arasındaki siyasi, ekonomik ve kültürel alandaki ilişkilerin güçlendirilmesi amacıyla 2011 yılında kurulan Tatlıdil Forumu'nun organizatörlüğünü üstlenen Pelin Akın Özalp'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 üyeliği bulunmaktadır. Akın, 2015 yılında TÜSİAD Yönetim Kurulu Yedek Üyeliği'ne ve TÜRKONFED, PODEM ve TAİDER Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

### Selim Akın – Yönetim Kurulu Üyesi



2006 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Selim Akın, üniversite yıllarında Türk Derneği Başkanlığı yapmış olup Türkiye'ye döndüğünde Türkiye Genç İşadamları Derneği üyesi olmuştur ve bugün ticaret komisyonu başkanlığını görevini yürütmektedir. 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 İstasyonlarının

özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding halka arz ve tahvil ihracıdır. Selim Akın, halen Akfen İnşaat ve Turizm A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi ile birlikte Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

### Sıla Cıllız İnanç – Yönetim Kurulu Üyesi



Sıla Cıllız İnanç, 1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuş, 1996 yılında avukatlık stajını tamamlamasının ardından 1997 yılında Akfen Holding'e katılmıştır. Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları (PPP), şirket birleşmeleri ve devir almaları ile inşaat, enerji ve rekabet hukuku alanlarının yanı sıra şirket ve holding yapılanmaları konusunda çalışmalarda bulunmuştur. Kamu İhale Kanunu

ikincil mevzuat çalışmalarında aktif görev almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret, hak/imtiyaz devirleri ve özelleştirme uygulamalarının ihale ve devirler dâhil tüm süreçlerinde bulunmuş, projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile Akfen Holding A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş.'nin halka arz ve SPK mevzuatına uyum süreçlerinde yer almıştır. Akfen Holding A.Ş.'nin Genel Müdür Yardımcısı olan Sıla Cıllız İnanç, Holding'in çeşitli ortaklıklarında yönetim kurulu üyeliğini sürdürmektedir.

### İrfan Erciyas – Yönetim Kurulu Üyesi



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

muayene istasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmesi olmak üzere, Akfen GYO ve Akfen Enerji'nin kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli finansman konularında önemli görevlerde bulunmuştur. Mart 2010 tarihinden bu yana Akfen Holding'de Murahhas Üye olarak görevini sürdüren İrfan Erciyas, Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.



### Ahmet Ertürk – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

### Halil Eroğlu – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

### Adnan Avdoğan – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

## Üst Yönetim

### Sertac Karaağaoğlu – Genel Müdür



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

yönetmel pozisyonlarda görevler üstlendi. 2011-2012 yılları arasında TEB BNP Paribas'ta Krediler Tahsis Direktörü olarak profesyonel kariyerine devam eden Karaağaoğlu, 2012-2016 yılları arasında Borsa İstanbul'da halka arzlar, tahvil ihraçları ve şirket satın almaları ile ilgili kurumsal finansman alanında Kotasyon ve Özel Pazar Grup Müdürü olarak çalıştı. Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden 1996 yılında mezun olan Sertac Karaağaoğlu, 2015 yılında Maltepe Üniversitesi'nde İşletme Yönetimi Yüksek Lisansını tamamladı.

### Cüneyt Baltaoğlu – Rusya Koordinatörü



İstanbul Alman Lisesi'nin ardından İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olan Cüneyt Baltaoğlu, profesyonel iş hayatına 1994 yılında Gama İnşaat tarafından yapımı üstlenilen Rusya-Tyumen Otel projesinde görev olarak başlamıştır. 1995-1998 yılları arasında Koray-Enka ortaklığı olan Moskova ve Koray İnşaat İstanbul emlak geliştirme/yatırım

projelerinde çalışan Baltaoğlu, 1999-2001 yılları arasında Hollanda Erasmus Üniversitesi-Rotterdam School of Management'ta MBA eğitimini tamamlamıştır. Ardından, Moskova'da Bertelsmann AG bünyesinde Lycos-Europe Kurucu Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. 2007 yılında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) bünyesine katılan Baltaoğlu, halihazırda Rusya Yatırım Projeleri Koordinatörlüğü görevini yürütmektedir.

### Memduh Okyay Turan – Operasyon Genel Müdür Yardımcısı



Memduh Okyay Turan, 1993 yılında Bilkent Üniversitesi, Turizm Otelcilik Bölümü'nden mezun olmuştur. Profesyonel iş yaşamına Antalya Club Hotel Sera City&Resort ve Antalya Dedeman Convention'da başlamıştır. Turizm Bakanlığı Seyahat Acenteleri Enformasyon Belgesi sahibi olan Turan, daha sonra Mega Residence Hotel Front Office Management, Mega Residence

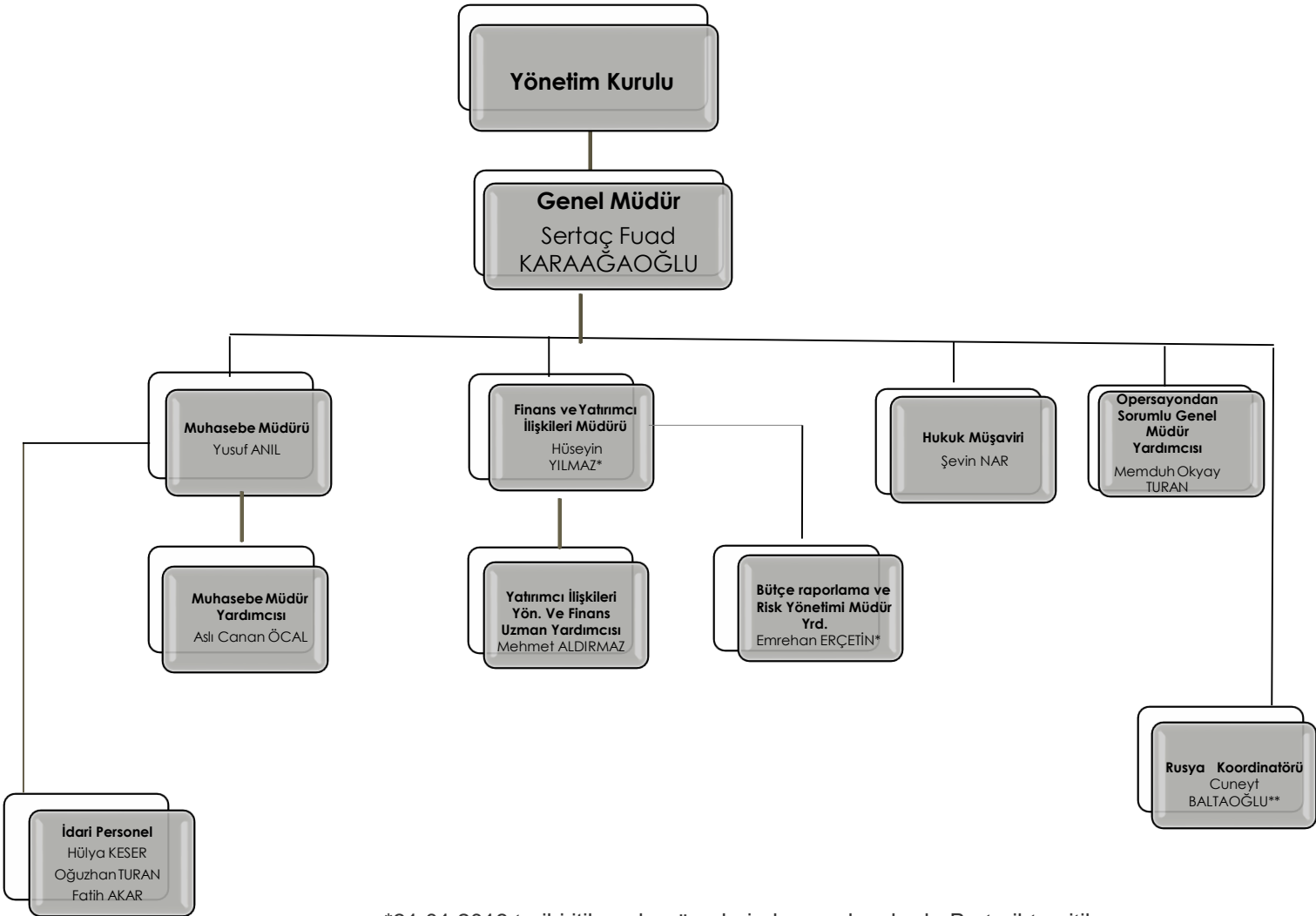
Sales&Marketing bölümlerinde yöneticilik yapmıştır. St. Paul Tourism&Travel Agency ve Mersin Hotel Chain Group'ta Genel Müdürlük ve Genel Koordinatörlük görevlerinde bulunan Turan, sonraki yıllarda yine aynı gruba bağlı City Residence ve Kuşadası Mersin Beach Resort'ta Genel Koordinatörlük görevini yürütmüştür.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

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

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar (bin TL)	2016	2017	Azalış (%)
Kısa Vadeli Faydalar	2.301	1.902	-21

Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları için üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydaların toplamı 1.901.561 TL (31 Aralık 2016: 2.301.154 TL) olup yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

## Organizasyon Şeması



\*31.01.2018 tarihi itibarıyla görevlerinden ayrılmışlardır. Bu tarihten itibaren Yatırımcı İlişkileri Yöneticiliğini Mehmet Aldırmaz yürütmektedir.

\*\*Rusya'daki bağlı ortaklıklarda bulunan personel sayısı 11'dir.

# Akfen GYO'nun İştirakleri

## Grup Şirketleri

<b>Ticaret Ünvanı</b>	Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.
<b>Faaliyet Konusu</b>	Gayrimenkul portföyü oluşturmak
<b>Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi</b>	121.000.000,00
<b>Şirketin Sermayedeki Payı</b>	121.000.000,00
<b>Para Birimi</b>	TL
<b>Şirketin Sermayedeki Payı (%)</b>	100
<b>Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği</b>	Bağlı Ortaklık
<b>Ticaret Ünvanı</b>	Russian Hotel Investment B.V.
<b>Faaliyet Konusu</b>	Rusya'da otel projeleri geliştirmek
<b>Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi</b>	33.455.050,00
<b>Şirketin Sermayedeki Payı</b>	32.690.666,00
<b>Para Birimi</b>	Avro
<b>Şirketin Sermayedeki Payı (%)</b>	97,72
<b>Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği</b>	Bağlı Ortaklık
<b>Ticaret Ünvanı</b>	Russian Property Investment B.V.
<b>Faaliyet Konusu</b>	Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek
<b>Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi</b>	7.258.867,00
<b>Şirketin Sermayedeki Payı</b>	6.906.859,00
<b>Para Birimi</b>	Avro
<b>Şirketin Sermayedeki Payı (%)</b>	95,15
<b>Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği</b>	Bağlı Ortaklık
<b>Ticaret Ünvanı</b>	Hotel Development Investment B.V.
<b>Faaliyet Konusu</b>	Rusya'da otel projeleri geliştirmek
<b>Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi</b>	8.510.640,00
<b>Şirketin Sermayedeki Payı</b>	8.510.640,00
<b>Para Birimi</b>	Avro
<b>Şirketin Sermayedeki Payı (%)</b>	100
<b>Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği</b>	Bağlı Ortaklık
<b>Ticaret Ünvanı</b>	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.
<b>Faaliyet Konusu</b>	Gayrimenkul yatırımı yapmak
<b>Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi</b>	34.400.000,00
<b>Şirketin Sermayedeki Payı</b>	24.079.312,00
<b>Para Birimi</b>	TL
<b>Şirketin Sermayedeki Payı (%)</b>	69,99
<b>Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği</b>	Bağlı Ortaklık
<b>Ticaret Ünvanı</b>	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı
<b>Faaliyet Konusu</b>	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İşi
<b>Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi</b>	10.000,00
<b>Şirketin Sermayedeki Payı</b>	9.900,00
<b>Para Birimi</b>	TL
<b>Şirketin Sermayedeki Payı (%)</b>	99
<b>Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği</b>	Bağlı Ortaklık

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

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

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

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

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

### RHI

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

### RPI

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

### HDI

Akfen GT'nin %100 iştirake sahip olduğu HDI Rusya'da otel projesi geliştirmek amacıyla kurulmuştur. Faaliyet merkezi Hollanda olan Şirket, Moskova'da işletime açılan bir otel projesini hayata geçirmiştir.Şirket'in sahip olduğu HDI hisselerinin tamamı, Şirket'in %100 bağlı ortaklıklarından Akfen GT'ye 27 Mart 2017 tarihinde 16.036.630 Avro (62.624.644 TL) bedel ile satılmıştır.

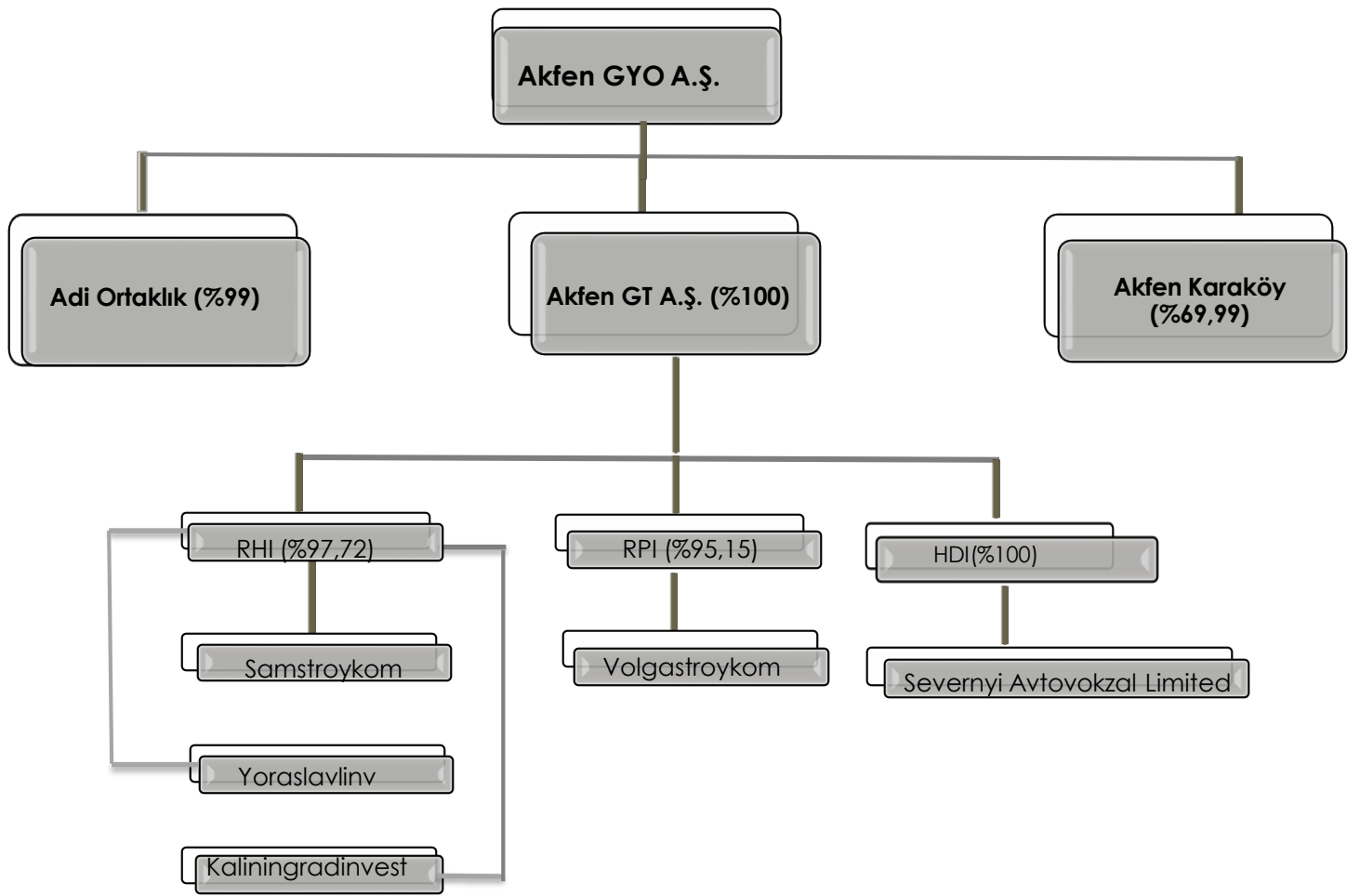
### Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. (Akfen Karaköy)

İstanbul, Karaköy'de proje geliştirme amacıyla %69,99 ortaklıkla kurulan Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş., özel amaçlı bağlı ortaklıktır. Şirket'in faaliyet alanları arasında her türlü turizm tesisi, otel ve gayrimenkul yatırımlarının planlanması, inşaatının yapılması ve yaptırılması, kiralanması, işletilmesi ve işlettirilmesi yer almaktadır. Şirket şu anda İstanbul, Karaköy'de Accor tarafından işletilmekte olan bir otel projesini yürütmektedir.

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

#### Adi Ortaklığı (Adi Ortaklık)

İller Bankası A.Ş. (İller Bankası) ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşine İlişkin Sözleşme ("Bulvar Loft Sözleşmesi")'nin Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında 9 Kasım 2017 tarihinde kurulan adi ortaklığa (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) 10 Kasım 2017 tarihinde devredilmiştir.



## Sermaye ve Ortaklık Yapısı

### 31 Aralık 2017 Ortaklık Yapısı

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Pay (%)
Akfen Mühendislik A.Ş.	A	104.656.831	104.565.831	56,88
Hamdi Akın	A	30.350.088	30.350.088	16,5
Diğer	A	48.993.081	48.993.081	26,63
<b>Toplam</b>		<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>	<b>100,00</b>

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

Halka açık kısımdan %2,29'e tekabül eden 4.218.000 adet hisse 19.09.2016 ile 23.05.2017 tarihleri arasında Akfen GYO A.Ş. geri alım programı kapsamında satın alınmıştır.

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

# Oteller

## Novotel ve Ibis İstanbul

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

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

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

## Ibis Otel İstanbul Esenyurt

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

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

## Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)

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

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

Novotel Karaköy Bosphorus'un arazisi Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına tahsis edilmiş olup Kemankeş caddesi üzerinde Galataport ile karşılıklı konumdadır. 2016 Şubat ayında açılmış olup Türkiye'deki ilk ve tek 5 yıldızlı otelimizdir.

## Ibis Otel Tuzla

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

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

## Ibis Otel Bursa

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

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

## Ibis Otel Alsancak

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

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

## Ibis Otel Eskişehir

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

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



## Ibis Otel Ankara Airport

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

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

## Ibis Otel Adana

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

Arsa Alanı	2.213 m <sup>2</sup>
İnşaat Alanı	9.047 m <sup>2</sup>
Oda Sayısı	165 oda
Açılış Tarihi	Eylül 2012
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

## Novotel Trabzon

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

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

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

## Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

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

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

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

## Novotel ve Ibis Otel Kayseri

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

Şehir merkezinde yer alan oteller, havalimanına 10 dakika mesafededir.

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

## Merit Park Otel Girne (KKTC)

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

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

## Ibis Otel Samara

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

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

Arsa Alanı	4.803,66 m <sup>2</sup>
İnşaat Alanı	11.749,25 m <sup>2</sup>
Kiralananabilir Ofis	4.637 m <sup>2</sup>
Oda Sayısı	204 oda
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmecisi	Russian Management Hotel Company (Accor)

## Ibis Otel Kaliningrad

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

Arsa Alanı	5.099 m <sup>2</sup>
İnşaat Alanı	6.322 m <sup>2</sup>
Oda Sayısı	167 oda
Açılış Tarihi	Ağustos 2013
İşletmecisi	Russian Management Hotel Company (Accor)

## Ibis Otel Yaroslavl

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

Arsa Alanı	4.432 m <sup>2</sup>
İnşaat Alanı	7.916 m <sup>2</sup>
Oda Sayısı	177 oda
Açılış Tarihi	Eylül 2011
İşletmecisi	Russian Management Hotel Company (Accor)

## Ibis Otel Moskova

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

Arsa Alanı	2.010 m <sup>2</sup>
İnşaat Alanı	13.250 m <sup>2</sup>
Oda Sayısı	317 oda
Açılış Tarihi	Temmuz 2015
İşletmecisi	Russian Management Hotel Company (Accor)

## Projeler

### Bulvar Loft

Akfen İnşaat bünyesinde başlayan proje Ankara Gölbaşı'nda 6 bina, 822 daire ve 7bin m2'lik ticari alandan oluşmaktadır. Proje, toplam öngörülen maliyetinin %35,20'si aşamasında iken %99'u Akfen GYO'ya ait olan Akfen İnş.Tur.Tic.A.Ş.-Akfen GYO A.Ş. Adi Ortaklığı'na devredilmiştir. İller Bankası'na ait arsa üzerinde Gelir Paylaşımı Modeli ile yapılan projede daire satışları ve inşaat devam etmektedir.

İnşaat Alan	169.703 m <sup>2</sup>
Satılabilir Net Alan	94.453m <sup>2</sup>
Daire Sayısı	822 Daire
Ticari Alan	7.000 m <sup>2</sup>

## Akfen GYO'ya Genel Bakış

### Finansal Yapı (Konsolide)

TL	2016	2017
Toplam Varlıklar	1.498.018.392	1.763.195.286
Özkaynaklar	560.795.264	607.819.213
Ödenmiş Sermaye	184.000.000	184.000.000
Hasılat	54.180.018	63.539.265
Satışların Maaliyeti	(-9.503.784)	(-9.588.722)
Esas Faaliyet (Zararı)/Karı*	(-202.125.460)	256.829.469
Dönem (Zararı)/Karı*	(-272.142.116)	38.654.953
Yatırımlar	22.870.323	10.086.861

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

Akfen GYO 2017	Akfen GYO 2017
Toplam Portföy Değer	Net Aktif Değeri
<b>1.217,1</b>	<b>636,5</b>
(milyon TL)	(milyon TL)

### Konsolide Kira Geliri (milyon TL)

2016	2017	Artış (%)
54,2	63,5	17

### FAVÖK (milyon TL)

2016	2017	Artış (%)
37,1	45,9	24

### 2017 Bölgesel Kira Gelirleri Dağılımı (%)

Türkiye	KKTC	Rusya
43	29	28

## 2017 Bölgesel FAVÖK Dağılımı (%)

Türkiye	KKTC	Rusya
32	40	28

## 2017 Bölgesel Gayrimenkul Dağılımı (%)

Türkiye	KKTC	Rusya
56	19	24

## Porfföyümüz

Durum	Otel	Faaliyete Geçiş Tarihi	İli
Faal Oteller	Ibis Otel İstanbul	Mar.07	İstanbul
	Novotel İstanbul	Mar.07	İstanbul
	Ibis Otel Eskişehir	Nis.07	Eskişehir
	Merit Park Otel Girne	Nis.07	Girne – KKTC
	Novotel Trabzon	Eki.08	Trabzon
	Ibis Otel Gaziantep	Oca.10	Gaziantep
	Novotel Gaziantep	Oca.10	Gaziantep
	Ibis Otel Kayseri	Mar.10	Kayseri
	Novotel Kayseri	Mar.10	Kayseri
	Ibis Otel Bursa	Kas.10	Bursa
	Ibis Otel Yaroslavl	Eyl.11	Yaroslavl - Rusya
	Ibis Otel Samara	Mar.12	Samara - Rusya
	Ofis Samara	Mar.12	Samara - Rusya
	Ibis Otel Adana	Eyl.12	Adana
	Ibis Otel İstanbul Esenyurt	Oca.13	İstanbul
	Ibis Otel İzmir Alsancak	Haz.13	İzmir
	Ibis Otel Kaliningrad	Ağu.13	Kaliningrad - Rusya
	Ibis Otel Ankara Airport	Eyl.14	Ankara
	Ibis Otel Moskova	Tem.15	Moskova - Rusya
	Gayrimenkul Projeleri	Novotel İstanbul Bosphorus	Şub.16
Ibis Otel Tuzla		Nis.17	İstanbul
Bulvar Loft		2019	Ankara
	Ofis Binası	Mar.12	Samara-Rusya

31.12.2017

<b>Faal Otel Sayısı</b>	<b>Faal Otel Toplam Oda Sayısı</b>	<b>Daire</b>	<b>Ticari Alan (m2)</b>
<b>20</b>	<b>3.628</b>	<b>822</b>	<b>11.637</b>

## Kısaca Akfen Holding

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

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

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

### Dünyada lider markalar

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

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

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

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

### Sektöründe öncü kuruluşlar

Grup hayata geçirdiği yüksek standartlı projelerle gayrimenkul sıralamasında yer almaktadır.

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

Akfen Holding, Türkiye'nin her geçen gün artan enerji talebinin karşılanmasına katkı sağlamak amacıyla önemli yatırımlar gerçekleştirmektedir. Holding, enerji sektöründe bugüne dek aldığı yatırım kararlarıyla üretimin yanında toptan satış alanında da aktif biçimde yer almayı hedeflemiştir.–Holding, 2016 yılında yenilenebilir enerji sektöründeki tüm yatırımlarını tek bir çatı, "Akfen Yenilenebilir Enerji" altında toplamıştır. Temmuz 2016'da EBRD ve IFC ile şirkette yüzde 16,67'şer oranında hisse sahibi olmaları amacıyla ortaklık sözleşmesi imzalanmıştır. 31.12.2017 itibarıyla Akfen Yenilenebilir Enerji'nin %80,01 hissesine Akfen Holding sahiptir, kalan hisseler ise eşit oranda EBRD ve IFC'nindir.

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

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

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

## Kısaca Akfen GYO

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 25 Haziran 1997 tarihinde faaliyete geçen Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.'nin 2006 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması ile kurulmuştur.

Akfen Holding'in köklü birikiminden güç alan Akfen GYO, orta sınıf otel projeleri geliştirme ve inşa ettirme alanında edindiği deneyimi ekonomik şehir otelciliğinde seçkin projelere yansıtarak sektörde öncü rolü üstlenmektedir. Şirket, faaliyetlerinde ağırlıklı olarak gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapma, gayrimenkul portföyü oluşturma ve geliştirme konularına odaklanmaktadır.

### Avrupa lideri ile başarılı iş modeli

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

### 10 yılda 20 otelik bir portföye ulaştı

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

Akfen GYO'nun Aralık 2017 itibarıyla tüm otellerin ortalama doluluk oranı yüzde 62 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in kira geliri de 2017 yılında bir önceki yıla göre yüzde 29'u KKTC ve yüzde 28'i Rusya'daki otellerden gelmiştir.

Çağdaş şehir otelciliği anlayışının özgün örneklerini hayata geçiren Akfen GYO, yatırım kararlarında Türk iş dünyasındaki dinamiklerin yanı sıra yurt içi turizm sektöründeki talepleri de göz önünde bulundurmaktadır. Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, net aktif değeri açısından Türkiye'nin GYO'ları arasında ilk sıralarda yer alarak sektörde güvenilir bir konum elde etmiştir. Akfen GYO 11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılmıştır ve bu tarih itibarıyla "AKFGY" hisse kodu ile BIST'te işlem görmektedir. Şirket, 2017 yılında uyguladığı geri alım programı kapsamında toplam 1 milyon 809 bin adet hisse geri alımı yapılmış olup toplam geri alım sayısı 4 milyon 218 bin adete ulaşmıştır.

### Bulvar Loft

İller Bankası'na ait arsa üzerinde Gelir paylaşımı modeli ile devam eden Bulvar Loft projesini Akfen İnşaat'tan 10 Kasım 2017 tarihinde yine Akfen İnşaat ile kurduğu ortaklığa devir alan Akfen GYO bu ortaklığın %99 hissedarıdır.

## Milyonlarca misafire ev sahipliği

Bugüne kadar Türkiye ve Rusya'da ki otellerde ağırlanan misafir sayısı 7.532.096 kişidir. Aralık 2017 itibarıyla Rusya ve Türkiye'deki tüm otellerin ortalama doluluk oranı %62 dir. Şirketin Türkiye kira geliri de 2017 yılında bir önceki yıla göre %17 artışla 63.5 milyon TL'ye ulaşmıştır. 2017 yılında Türkiye & Rusya & KKTC'den elde edilen kira gelirleri toplamının %43'i Türkiye, %28'si Rusya, %29'u KKTC'den elde edilmiştir.

Çağdaş şehir otelciliği anlayışının özgün örneklerini hayata geçiren Akfen GYO, yatırım kararlarında Türk iş dünyasındaki dinamiklerin yanı sıra yurt içi turizm sektöründeki talepleri de göz önünde bulundurmaktadır. Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, net aktif değeri açısından Türkiye'nin GYO'ları arasında ilk sıralarda yer alarak sektörde güvenilir bir konum elde etmiştir

Konsolide FAVÖK 45,9 milyon lira olurken, FAVÖK marjı %72 seviyesinde gerçekleşmiştir. Akfen 31 Aralık 2017 itibarıyla GYO'nun net aktif değeri, 636,5 milyon TL olmuştur.

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

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

## Kilometre Taşları

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

### 2005

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

### 2006

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

### 2007

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

### 2008

- 200 odalı Novotel Trabzon faaliyete geçti.

### 2010

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

### 2011

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



## 2012

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

## 2013

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

## 2014

- 147 odalı Ibis Otel Ankara Airport faaliyete geçti.

## 2015

- 317 odalı Ibis Otel Moskova faaliyete geçti.

## 2016

- 200 odalı Novotel İstanbul Bosphorus Karaköy faaliyete geçti.

## 2017

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

## Misyon ve Vizyon

### Misyon

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

### Vizyon

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

### Strateji

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

### Akfen GYO

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

## Operasyon Haritası

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

● Faal Oteller

● Faal Ofis

● Bulvar Loft



# Finansal ve Operasyonel Göstergeler

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

## Konsolide Kira Geliri (milyon TL)

2016	2017	Artış
54,2	63,5	%17

Akfen GYO'nun konsolide kira geliri 2017 yılında %17 artarak 63,5 milyon TL olmuştur.

TL	2015	2016	2017
Toplam Varlıklar	1.616.985.920	1.498.018.392	1.763.195.286
Özkaynaklar	804.106.526	560.795.264	607.819.213
Ödenmiş Sermaye	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Hasılat	53.533.927	54.180.018	63.539.265
Satışların Maaliyeti	(7.468.913)	(9.503.784)	(9.588.722)
Esas Faaliyet Karı/Zararı*	55.293.536	(202.125.460)	256.829.469
Yatırımlar	(71.572.133)	(22.870.323)	(10.086.861)

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

## Faaliyetler

### GYO Sektörü

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

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

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

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

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

### Büyümede kamu harcamalarının yerini yatırımların aldığı gözlenmektedir

2018 yılına başlarken, küresel ekonomi ve ticarettteki toparlanmanın güçlendiği gözlenmektedir. Küresel krizden bu yana gelişmiş ülke merkez bankalarının öncülüğünde atılan olağanüstü genişleme adımlarının yerini normalleşme adımlarına bıraktığı konjonktürdeki yeniden inşa süreci 2017 yılında büyük ölçüde tamamlanmıştır.

TÜİK tarafından yeni hesaplama yöntemi ile açıklanan büyüme verileri içinde kamu ve özel sektör inşaat yatırımları ayrımı kaldırılmış olduğundan, dönemsel bazda detaylı bir karşılaştırma yapmak olası değildir. Ancak yılın ikinci çeyreğinden itibaren büyümede kamu harcamalarının yerini yatırımların aldığı gözlenmektedir. Son açıklanan verilere göre inşaat yatırımları 2017 yılının ilk çeyreğinde yüzde 13,3, ikinci çeyreğinde yüzde 22,5, üçüncü çeyrekte yüzde 12,0 artış göstermiştir.

### **Gayrimenkul Sektörü Cazibesini Koruyor**

İnşaat sektörü güven endeksi 81,6 oldu. Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 82,4 iken, 2017 Aralık ayında %1 oranında azalarak 81,6 değerine düştü. İnşaat sektörü güven endeksindeki bu azalış; "alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyini" mevsim normalinin üzerinde değerlendiren girişim yöneticisi sayısının azalmasından kaynaklandı. Gelecek üç aylık dönemde "toplam çalışan sayısında" artış bekleyen girişim yöneticisi sayısı ise arttı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre; alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi endeksi %3,5 azalırken, toplam çalışan sayısı beklentisi endeksi %0,8 arttı.

İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcıların ilgisini görmeye devam etmesi ve finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması, alt yapı projelerinin her geçen yıl tamamlanması ve yeni projelerin geliştirilmesi ile ilgi yaratması (özellikle Osman Gazi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri, Avrasya Tüneli, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir), ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi, kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi, kırdan kente göçün sürmesi, genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi, konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması gibi faktörler gayrimenkul sektörünün cazibesini korumasına katkı sunmaktadır.

Dolayısıyla inşaat-gayrimenkul sektöründe 2017 yılında yakalanan büyümenin 2018 yılında da sürmesi ve yatırımların hız kesmeden devam edeceği öngörülmektedir.

### **Otel ve Konaklama Sektörü**

Turizm tüm dünya genelinde olduğu gibi Türkiye'de de sürekli gelişim gösteren bir endüstri olma özelliğini korumaktadır. Turizm Bakanlığı'nın verileri incelendiğinde Türkiye'nin turizm alanında son çeyrek asırda hangi noktalara geldiği görülmektedir. Turizm endüstrisinin başladığı doksanlı yıllarda ülke geneline turistik amaçlı gelen ziyaretçilerin sayısı 4,4 milyon iken 2000'li yıllarda bu rakam 10 milyonları geçmiştir. 2010'lu yıllara gelindiğinde ise artık dünya pazarında önemli bir yer elde etmiş ve 30 milyon rakamlarını geçmiştir. Son gelinen noktada Türkiye turistlerin destinasyon olarak tercih ettikleri ülkeler kategorisinde 2015 yılında dünya sıralamasında 5. sıraya yerleşmiştir.

TÜİK verilerine göre vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yıla göre yüzde 1,7 artarak 5,1 milyar USD oldu. Bunun 4 milyar USD'sini kişisel, 1 milyar USD'sini ise paket tur harcamaları oluşturdu. Öte yandan yerli turistlerin, yurt içinde yaptıkları seyahat harcamaları 2017 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 16,1 artarak 17 milyar 831 milyon 201 bin TL olarak gerçekleşti. Geçen yıl toplam harcamalar 28 milyar lira olarak gerçekleşirken, yurtiçi harcamalar ilk üç çeyrekte 29,7 milyar lirayı buldu.

Türkiye'ye gelen ziyaretçi sayısı 2017 yılında bir önceki yıla göre yüzde 23,1 artarak 38,6 milyon oldu. Bunların 32,7 milyon ile yabancılar, 6,5 milyonunu yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Turizm geliri 2017'de bir önceki yıla göre yüzde 18,9 artarak 26 milyar 283 milyon 656 bin USD oldu. Turizm gelirinin yüzde 77,4'ü yabancı ziyaretçilerden, yüzde 22,6'sı ise yurt dışındaki vatandaşlardan elde edildi.

Türkiye Cumhuriyeti Ekonomi Bakanlığı verilerine göre konaklama sektörü 2017'nin 12 aylık döneminde; yeni yatırım ve yenileme gibi amaçlarla 3,6 milyar TL bütçeli, 240 otel projesi için teşvik aldı ve söz konusu teşviklerin 3,2 milyar lirası komple yeni yatırımlara ayrıldı. Diğer yandan teşvik alan tesislerde çalışacak kişi sayısı 10 bin 95 olurken, bunun 9 bin 301'i yeni otellerde istihdam edilecek.

Teşviklerle yapılacak olan yeni 192 adet otelin yüzde 80'ini 3, 4 ve 5 yıldızlı oteller oluşturacak. Tesislerin yüzde 37,5'i 3 yıldızlı, yüzde 29,7'si de 4 yıldızlı. 5 yıldızlı oteller ise toplam projeler içinden yüzde 13 pay alıyor.

Yapılacak olan yeni yatırımların bütçe büyüklüklerine göre ilk sırayı yüzde 24 ile İstanbul alıyor.

Turizm geliri 2017'de bir önceki yıla göre %18,9 artarak 26 milyar 283 milyon 656 bin USD oldu. Turizm gelirinin %77,4'ü yabancı ziyaretçilerden, %22,6'sı ise yurt dışındaki vatandaşlardan elde edildi.

Yurt içinde 2016'nın tamamında 52,5 milyon turist gezerken, 2017'nin üççeyreğinde bu rakam 49,1 milyon olarak gerçekleşti. 2017 yılında turizmde yaşanan gelişmeleri bu artışlar net göstermektedir.

Dünya çapında araştırma ve analiz şirketi STR 2017 yılına ilişkin verilerini açıkladı. TÜROB'un açıklamasına göre, 2017 yılında Türkiye otellerinde ortalama doluluk oranları yüzde 18 artışla yüzde 60,2 olarak gerçekleşti ve 2017 yılında otel doluluklarında en yüksek artışı gösteren ülke Türkiye oldu. Buna karşılık oda fiyatlarında (ADR) en büyük kaybı yaşayan ülke yüzde 12,4 düşüş ve ortalama 66,8 Euro ile Türkiye oldu. Şehir bazında bakıldığında doluluk oranlarında en yüksek artış oranı yüzde 26 artış ve yüzde 62,5 dolulukla İstanbul'a ait olurken, oda fiyatlarında en büyük kaybı yaşayan Avrupa destinasyonu yüzde 14 düşüş ve 76,3 Euro fiyat ile İstanbul oldu

## 2017 Yılı'nın Önemli Gelişmeleri

### 19 Nisan 2017 – "11 Mayıs 2017 Genel Kurul İşlemlerine İlişkin Bildirim "

#### Gündem Maddeleri :

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması.
2. Toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi hususunun görüşülmesi.
3. Yönetim kurulunca hazırlanan yıllık faaliyet raporunun okunması ve müzakeresi.
4. Denetçi raporunun okunması.
5. Finansal tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki.
6. Yönetim kurulu üyelerinin ibrası.
7. Yönetim Kurulu'nun 29.03.2017 tarih ve 2017/8 sayılı kararı doğrultusunda, 2016 yılında dağıtılabılır kar oluşmadığından, ekteki kar dağıtım tablosunun Genel Kurulun bilgisine sunulması ve kar dağıtım yapılmaması konusundaki önerinin Genel Kurulun onayına sunulması.
8. Yönetim Kurulu'na aday üyelerin,bağımsız üyeler dahil grup içi ve grup dışındaki görevleri hakkında genel kurulda pay sahiplerine bilgi sunulması;
9. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi;
10. Yönetim kurulu üyelerine ücretleri ile huzur hakkı ,ikramiye ve prim gibi hakların belirlenmesi.
11. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nun 17.01.2017 tarih ve 2017/1 sayılı kararı uyarınca, Şirket portföyünde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin TSKB Gayrimenkul A.Ş. olarak belirlenmesi ve ayrıca Şirket portföyüne 2017 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesi hususunun genel kurulumuzun onayına sunulması
12. 12. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nun 29.03.2017 tarih ve 2017/7 sayılı Kararı uyarınca 2017 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak hizmet alınacak kuruluşun Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Ernst and Young) olarak belirlenmesi hususunun genel kurulumuzun onayına sunulması
13. Şirket'in 2016 yılı içerisinde yaptığı bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2017 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi
14. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37.maddesinin 2.fıkrası uyarınca, 16.01.2017 tarihli KAP açıklamamızda belirtildiği üzere, uzun süreli kiralama sözleşmelerine konu edilmiş bulunan Şirket varlıklarının kira ekspertiz değerleri değerlendirme raporu ile tespit ettirilmiş olup ekspertiz değerinden düşük kiralama işleminin söz konusu olduğu hususunun Genel Kurulun bilgisine sunulması
15. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2016 yılında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi
16. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2016 yılında Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesine giren İlişkili Taraflar ile yapılan işlemler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi
17. Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2016 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
18. Dilek ve Görüşler.

## “11.05.2017 Tarihinde Yapılan 2016 Yılı Genel Kurul Toplantı Sonuçları”

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 2016 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 11.05.2017 tarihinde, saat 14:00'da, şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No:201 C Blok Kat:8 Levent İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 10.05.2017 tarih ve 24890657 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Mustafa Çalışkan'ın gözetiminde yapılmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesine göre yapılması istenen toplantıya ait davetin, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesinde öngörüldüğü şekilde ve gündemi de ihtiva edecek şekilde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 13 Nisan 2017 tarih, 9305 sayılı nüshasında, Şirketin internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapıldığı görüldü.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, şirketin toplam 184.000.000.-TL'lik sermayesinin; 1.000.- TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet A Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet C Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet D Grubu hissenin, 4.755'i elektronik ortamda, 139.826.164'ü fiziksel olmak üzere toplam 139.830.919,00TL'lik hissesine tekabül eden 139.830.919 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 Pelin Akın Özalp'in, Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Ciliz İnanç'ın ve Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Ernst and Young) adına Mehmet Can Altıntaş'ın toplantıda hazır buldukları tespit edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantısı, Şirket Murahhas Azası İbrahim Süha Güçsav tarafından fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

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

Olağan Genel Kurul Gündemindeki kararlar ekteki toplantı tutanağında belirtildiği gibi oy birliğiyle ve oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

### 15 Mayıs 2017 – 2016 Yılı Kar Dağıtımı ile ilgili Yönetim Kurulu Kararı :

#### “Kar Payı Dağıtım İşlemlerine İlişkin Bildirim”

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın II-14.1 Tebliği hükümleri kapsamında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan ve Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Ernst and Young) tarafından denetime tabi tutulan 01.01.2016 – 31.12.2016 hesap dönemine ait finansal tablolarımızda yasal mevzuata göre dağıtılabılır kâr oluşmadığından, kâr dağıtımı yapılmayacağı hususu Akfen GYO A.Ş.'nin 11.05.2017 tarihli Genel Kurulunda onaya sunularak müzakere edilmiş olup kâr dağıtımı yapılmaması hususu oybirliği ile kabul edilmiştir.

### 22 Mayıs 2017 – “2016 Yılı Olağan Genel Kurul Tescil İşlemi”

Şirketimizin 11 Mayıs 2017 tarihinde yapılan 2016 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından 22 Mayıs 2017 tarihinde tescil edilmiştir.

### 25 Mayıs 2017 – 25.05.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararı “Akfen GYO Temsil İlgam hk.”

Şirketimizin 25.05.2017 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Türk Ticaret Kanununun 390 (4). maddesi hükümleri uyarınca aşağıda belirtilen kararlar Yönetim Kurulu Üyelerimizin oybirliği ile alınmıştır:

1.Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Aza olarak İbrahim Süha GÜÇSAV'ın, Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak Mustafa KETEN'in, daha önceki görev süreleri hesaba katılmaksızın atanmasına,

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

Toplantıya katılanların oybirliği ile karar verildi.

## 25 Mayıs 2017 -Yönetim Kurulu Komiteleri Seçimi;

### “SPK nın Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Komite Üyelerinin seçimi hk.”

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

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

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

## 20 Eylül 2017 – “Akfen İnşaat ile Görüşmelere Başlanması”

Şirketimiz 20.09.2017 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin elinde bulunan gayrimenkul, menkul ve varlıklarının Akfen GYO bünyesinde değerlendirilmesi için görüşmelere başlanmasına karar verilmiştir.

Görüşme sonucu, sözleşme, yasal süreç ve alınması gereken izinler konusunda yasal mevzuata uygun güncellemeler yapılacaktır.

## 9 Ekim 2017 – “Genel Müdür Ataması Hk.”

13/01/2011 tarih ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 367. ve 371. Maddeleri çerçevesinde düzenlenen ve 30.04.2015 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında onaylanan Şirketimiz Yönetim İç Yönergesi çerçevesinde, Şirketimiz Genel Müdürü Sertac F. Karaağaoğlu 01.10.2019 tarihine kadar görev yapmak ve yetkilendirilmek üzere yeniden atanmıştır.

## 10 Ekim 2017 "Şirketimizin Akfen İnş.Tur.Tic.A.Ş. ile Adi Ortaklık kurması, Bulvar Loft Projesinin Devri ve Paya Dönüştürülebilir Tahvil İhracı “

A.Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 09.11.2017 tarihli toplantısında aşağıdaki kararlar oybirliği ile alınmıştır:

1.Yönetim Kurulumuzun 20.09.2017 tarihli toplantısında, Şirket portföyünün genişletilmesi amacıyla, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin sahibi bulunduğu gayrimenkul, menkul ve varlıkların Şirketimiz bünyesinde değerlendirilmesi için görüşmelere başlanmasına karar verilmiş olup bu husus aynı tarihte KAP'da açıklanmıştır. İller Bankası A.Ş. ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşine İlişkin Sözleşme ("Bulvar Loft Sözleşmesi")'nin Şirketimiz Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Akfen GYO") ile Akfen İnşaat arasında kurulacak adi ortaklığa (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devri hususu İller Bankası A.Ş.'nin onayına sunulmuş ve İller Bankası A.Ş. tarafından uygun bulunmuştur. Bu kapsamda Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı("Adi Ortaklık")'nın kuruluş işlemleri tamamlanarak İller Bankası A.Ş. ile devir sözleşmesinin imza aşamasına gelmiş olup, söz konusu devre esas olmak üzere Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den gelen değerlendirme raporu çerçevesinde işlemin tamamlanmasına,

2.Ayrıca, Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 7.maddesinde II. Fıkrasında yer alan, Yönetim Kurulumuza yetki tanınmış düzenlemeye istinaden, paya dönüştürülebilir tahvil ihracına ilişkin olarak; 300.000.000-TL (ÜçYüzMilyon Türk Lirası) nominal değerine kadar 3 (üç) yıla kadar vadeli, ilk tertip için yıllık %12 ve sabit faiz oranı ile paya dönüştürülebilir tahvil ihraç edilmesine, paya dönüştürülme opsiyonunun Şirketimize ait olmasına, ihracın halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcıya satış yöntemiyle gerçekleştirilmesine, ihracın tertipler halinde yapılabileceğine, ilişkili taraf konumunda bulunan Akfen Holding A.Ş. veya Akfen Holding A.Ş.'nin ana pay sahibi konumunda olan Hamdi Akın'ın ilk tertibinin yükleniminde bulunmayı taahhüt ettiği ihraçla ilgili diğer tüm şart ve esasların belirlenmesi hususunda Şirketimiz Yönetim Kurulu ile Genel Müdürlüğünün yetkili kılınmasına, ihraç işlemlerinin ilk tertibi için Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin aracı kurum olarak atanmasına, Sermaye Piyasası Kanunu ve bu Kanuna dayanılarak T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği, II-31.1 sayılı Borçlanma Araçları Tebliği ve sair mevzuat hükümleri doğrultusunda nitelikli yatırımcıya ihraç edilecek tahviller için Kurul onayı alınması amacıyla T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'na, işlem görme başvurusu için Borsa İstanbul A.Ş.'ye, Şirketimiz ile Credit Europe Bank ("Banka") arasında imzalanan kredi sözleşmesi kapsamında Banka'ya ve diğer ilgili tüm kurum ve kuruluşlara başvuruda bulunulmasına, izinlerin alınmasını müteakip yasal işlemlerin tamamlanmasına, karar verilmiştir.

B. İller Bankası A.Ş.'nin onayı çerçevesinde, İller Bankası ile mutabık kalındığı şekliyle Bulvar Loft Sözleşmesi' nin devrine ilişkin sözleşme Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş. Adi Ortaklığı tarafından imzalanarak 10.11.2017 tarihi itibarıyla, İller Bankası A.Ş.'ye teslim edilmiştir. Adi Ortaklık ile Akfen İnşaat arasındaki devir işleminde, devir tarihi itibarıyla gerçekleşen yatırımın toplam metrekare proje maliyetine oranı ile gerçekleşen gelirin projenin toplam gelirine oranı arasındaki fark taraflar arasında mahsuplaşarak kapatılacak ve ayrıca nakit bir bedel ödemesi söz konusu olmayacaktır.

### 10 Ekim 2017 – “Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı'nın Kuruluşu”

İller Bankası A.Ş. ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşine İlişkin Sözleşme ("Bulvar Loft Sözleşmesi")'nin Şirketimiz Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Akfen GYO") ile Akfen İnşaat arasında kurulan adi ortaklığa (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devri hususu İller Bankası A.Ş.'nin onayına sunulmuş ve İller Bankası A.Ş. tarafından uygun bulunmuştur. Bu kapsamda Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı("Adi Ortaklık")'nin kuruluş işlemleri tamamlanmıştır.



## 2017 Yılı Sorası Gelişmeler

### 17 Ocak 2018- " PDT İhracı (Paya Dönüştürülebilir tahvil) "

Şirketimizin 08.01.2018 tarihinde KAP'ta yayımladığı ihraç tavanına ilişkin bildirim konu 3 yıl vadeli 300.000.000 TL ihraç tavanlı paya dönüştürülebilir tahvil (PDT) ihracı ile ilgili olarak 170.000.000 TL'lik ilk tertip ihraçla ilgili talep toplama işlemi 16.01.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

SPK'nın Şirketimize hitaben söz konusu PDT'nin onayını içeren ve 08.01.2018 tarihinde KAP'ta yayımlanan 25.12.2017 tarihli yazısında SPK;

PDT'lerin paya dönüştürme suretiyle itfa edilmesi yönteminin seçilmesi halinde, dönüştürme oranına ilişkin hazırlanan ve 05.01.2018 tarihinde KAP'ta ilan edilen ihraç belgesinin ekinde belirlenen 2,75 TL'lik dönüştürme fiyatı ile VII-128.8 sayılı Borçlanma Araçları Tebliği'nin (Tebliğ) 18 nci maddesinin 4 üncü fıkrasına göre belirlenecek dönüştürme fiyatından Şirketimiz ve Şirketimizin pay sahipleri lehine olanı üzerinden ve Şirketimiz ve/veya Şirketimizin pay sahiplerini zarara uğratmayacak şekilde dönüştürme işleminin yapılması suretiyle onaylanmasına karar verildiğini bildirmiştir.

15.01.2021 Vadeli olan " PDT "18.01.2018 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

### 28.02.2018- "Ana Ortağımızın Birleşme İşlemi Hakkında"

Şirketimizin ana ortağı Akfen Mühendislik A.Ş.'nin, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nun 136 ve devamı maddeleri hükümleri ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK")'nun 19 ve 20. maddeleri hükümleri dairesinde tasfiyesiz ve bir bütün (kül) halinde, kendisi ile aynı ortaklık yapısına sahip olan Akfen Holding A.Ş.'ne katılması suretiyle birleşmesi ve tescil işlemleri 28.02.2018 tarihinde gerçekleşmiştir.

## 2017 Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi

Türkiye sınırları içinde faaliyet gösteren GYO'lar arasında bilanço büyüklüğü açısından önlere yer alan Akfen GYO'nun kira gelirleri 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 63,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

### Yönetimin Finansal Değerlendirmesi

Gerek operasyonel gerekse finansal alanda, uzman ve tecrübeli bir profesyonel kadro tarafından yönetilen Akfen GYO, 2017 yılında da finansal performansını korumaya ve imza attığı başarılı projelerle büyümeye devam etmiştir. Şirket, 2017 yılında faaliyete açılan Ibis Tuzla ile nakit yaratma gücünü artırmış olup Bulvar Loft projesinin tamamlanması da karlılığına katkı sağlayacaktır.

- Konsolide kira geliri bir önceki yıla göre %17 artışla 63,5 milyon TL olmuştur.
- Konsolide FAVÖK bir önceki yıla göre %24 artış gösterip 45,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide net borç 940 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 31 Aralık 2017 itibarıyla net aktif değer, bir önceki yıla göre %3 artarak 636,5 milyon TL olmuştur.

## Operasyonel Performans

- Konsolide kira gelirleri 2016 yılına göre %17 artarak 63,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Nisan 2017 tarihinde Ibis Tuzla faaliyete geçmiş olup, Şirket portföyünde bulunan 31 Aralık 2017 itibarıyla Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı %62 Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı itibarıyla %60 ve tüm otellerin ortalama doluluk oranı da bir önceki yıla göre %2,4 artarak %62 olarak gerçekleşmiştir.
- 31 Aralık 2017 itibarıyla Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 35 avro, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 43 avro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı da 37 avro olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide otel giderleri 2017 yıl sonunda 2016 yılı ile aynı seviyede 9,6 milyon TL civarında gerçekleşmiştir.
- Konsolide genel yönetim giderleri 2017 yılı sonunda bir önceki yıla göre %25 azalarak 5,7 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Konsolide FAVÖK, 2016 yılı sonunda 37,1 milyon TL iken, 2017 yılı sonunda %24 artarak 45,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Faiz giderleri ise 2017 yılında geçen yılın aynı dönemine göre %36 artarak 52,7 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Şirket net aktif değeri 2017 yıl sonunda bir önceki yıla göre %3 artarak 636.5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

## 2017'de FAVÖK değerinde artış

2017 yıl sonu itibarıyla Akfen GYO tarafından inşa ettirilip kiraya verilmiş olan toplam otel sayısı, 20'ye ulaşmıştır.

### FAVÖK

(milyon TL)

2016	2017	Artış (%)
37,1	45,9	24

2017 (milyon TL)	Otel Kira Geliri	FAVÖK	FAVÖK Marjı (%)	Net Borç
Türkiye	27,0	14,7	54	613,4
KKTC	18,6	18,3	99	65,9
Rusya	17,9	12,9	72	260,6
<b>Konsolide</b>	<b>63,5</b>	<b>45,9</b>	<b>72</b>	<b>939,9</b>

Çalışan Sayısı	2016	2017	Değişim (%)
	Türkiye	10	11
KKTC	0	0	-
Rusya	11	11	-
<b>Konsolide</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>5</b>

Kira Geliri (milyon TL)	2016	2017	Değişim (%)
	Türkiye	21,5	27,0
KKTC	15,9	18,6	17
Rusya	16,8	17,9	7
<b>Konsolide</b>	<b>54,2</b>	<b>63,5</b>	<b>17</b>

Her Şey Dâhil Oda Başına Gelir (TL)	2016	2017	Artış/(Azalış) Oranı (%)
	(Ocak Aralık)	(Ocak Aralık)	
Türkiye - Toplam Ibis	84	89	6
Türkiye - Toplam Novotel	137	176	28
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	102	117	15
Rusya - Toplam Ibis	99	149	51
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	101	126	24

Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) (TL)	2016	2017	Artış/(Azalış) Oranı (%)
	(Ocak Aralık)	(Ocak Aralık)	
Türkiye - Toplam Ibis	112	120	7
Türkiye - Toplam Novotel	168	193	14
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	130	144	11
Rusya - Toplam Ibis	122	177	45
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	128	153	19

Doluluk Oranları	2016	2017	Artış/(Azalış) Oranı (%)
	(Ocak Aralık)	(Ocak Aralık)	
Türkiye - Toplam Ibis	61	61	-
Türkiye - Toplam Novotel	56	64	8
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	59	62	3
Rusya - Toplam Ibis	58	60	2
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	59	62	2

Kira Geliri (milyon TL)	2016	2017	Artış/(Azalış) Oranı (%)
	(Ocak Aralık)	(Ocak Aralık)	
Türkiye - Toplam Ibis	11,6	13,7	18
Türkiye - Toplam Novotel	9,9	13,3	35
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	21,5	27,0	26
Rusya - Toplam Ibis	15,1	15,5	3
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	36,7	42,6	16
<b>Ana Toplam*</b>	<b>54,2</b>	<b>63,5</b>	<b>17</b>

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

## Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Portföyümüzde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplamı 2017 yılında 1.604 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2017 yılında Türkiye'de Ibis otel Tuzla inşaatı tamamlanmış olup bu gayrimenkulün değeri "Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller" sınıfından "Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller" sınıfına transfer edilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	2016	2017	Değişim (%)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.253	1.565	25
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	50	-	-100
Arsa Kiraları	35	39	14
<b>Toplam</b>	<b>1.338</b>	<b>1.604</b>	<b>20</b>

Faal ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	2016	2017	Değişim (%)
Türkiye	767	881	14
KKTC	241	303	26
Rusya	296	381	28
<b>Konsolide</b>	<b>1.304</b>	<b>1.565</b>	<b>20</b>

## İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2017
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	7.414.000	2.050.647

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'tan ilişkili taraflardan ticari alacaklar bakiyesi, Grup'un KKTC Bafra'da bulunan otel projesine ilişkin kullanım hakkına sahip olduğu arsanın devri ile ilgili kalan alacak bakiyesidir.

İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2017
Akfen Mühendislik A.Ş.	-	5.978.094

## İlişkili taraflarla işlemler

a) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2017
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	9.998.601	-

b) Kira giderleri

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2017
Hamdi Akın	423.166	300.144

c) Satış ve Pazarlama Giderleri

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2017
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	2.417.599

## Net Aktif Değer

Şirket net aktif değeri 31 Aralık 2017 itibarıyla 636,5 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Portföy Tablosu (Milyon TL)	2016	2017
<b>Faal Oteller</b>		
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	170,1	176,3
Novotel Trabzon	109,2	125,0
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	40,2	48,3
Ibis Otel Esenyurt	41	44,6
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	42,1	47,6
Ibis Otel Bursa	37,3	38,3
Ibis Otel İzmir	45	45,9
Ibis Otel Adana	43,5	48,9
Ibis Otel Ankara Airport	34,5	47,7
Ibis Otel Eskişehir	11,5	11,0
Ibis Otel Tuzla	49,8	67,1
<b>İştirakler</b>	427,9	415,7
Para & Sermaye Piyasası Araçları	0,9	1,1
<b>Toplam Portföy Değeri</b>	<b>1.052,90</b>	<b>1.117,4</b>
Diğer Aktifler & Alacaklar	45,2	99,6
Borçlar	478,5	580,6
<b>Net Aktif Değer</b>	<b>619,6</b>	<b>636,5</b>

## Gayrimenkul Değerleme Raporu Sonuçları

2017 yılsonu itibarıyla Akfen GYO tarafından inşa ettirilip kiraya verilmiş olan toplam otel sayısı, 20'ye ulaşmıştır.

### Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiş olup otelin değeri 176.300.000 TL (38.800.000 EUR) bulunmuştur.

### Novotel Trabzon

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

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

Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiş olup otelin değeri 124.995.000 TL (27.485.000 EUR) bulunmuştur.

## Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiş olup otelin değeri 48.320.000 TL (10.625.000 EUR) bulunmuştur.

## Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiş olup otelin değeri 47.552.500 TL (10.460.000 EUR) bulunmuştur.

## Ibis Otel Eskişehir

Söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Otel, Restoran ve Spor Salonu vasıflı konu taşınmazlar gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, restoran ve spora salonu mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değerlerin ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden otel için gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiş olup otelin değeri 10.995.000 TL (2.417.500 EUR) bulunmuştur.

## Ibis Otel Bursa

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yönetim kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değerlerin ortalaması alınarak takdir edilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiş olup otelin değeri 38.290.000 TL (8.420.000 EUR) bulunmuştur.

## Ibis Otel Adana

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.



\*Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün "Otel" vasıflı olmasından dolayı bölgede yapılan pazar araştırmasında benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelirleri ve 2 no.lu bağımsız bölüm için yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, taşınmazlar gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu 1 no.lu bağımsız bölümün gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır.

Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiş olup otelin değeri 48.870.000 TL (10.745.000 EUR) bulunmuştur.

### **Ibis Otel Esenyurt**

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiş olup otelin değeri 44.610.000 TL (9.810.000 EUR) bulunmuştur.

### **Ibis Otel/İzmir Alsancak**

Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır.

Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde nakit akışlarına göre değerlendirme

edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin olarak Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiş olup otelin değeri 45.910.000 TL (10.095.000 EUR) bulunmuştur.

### Ibis Otel Tuzla Projesi

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiş olup otelin değeri 67.080.000 TL (14.755.000 EUR) bulunmuştur.

### Ibis Otel Ankara Airport

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiş olup otelin değeri 47.730.000 TL (10.495.000 EUR) bulunmuştur.

## Bağlı Ortaklık Değerleme Sonuçları

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

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

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

Akfen GT'nin Net Aktif Değeri, Firmanın en güncel finansal tablosu olan 31 Aralık 2017 tarihli bilançosu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Firma'nın 31 Aralık 2017 bilançosunda en önemli sabit kıymet kalemi olan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller", Firma tarafından TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 29.12.2017 tarihli ekspertiz raporundaki piyasa değeri ile revize edilmiştir. Akfen GT'nin aktifinde yer alan kalemler ile Firma'nın yükümlülüklerine ilişkin değerler bilançoda yer alan tutarlar üzerinden hesaplanmıştır.

31 Aralık 2017 bilançosuna göre Firmanın Net Aktif Değeri 390.391.680 TL (86.455.763 Euro) olarak belirlenmiştir.

### 31 Aralık 2017 İtibariyle Net Aktif Değer

	TL
Hazır Değerler	69.117
Ticari Alacaklar	8.216
Grup içi Alacaklar	93.775
Diğer Dönen Varlıklar	2.800
Şerefiye	39.510
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	684.873
Diğer Duran Varlıklar	31.393
Aktif Toplam	929.684
Ticari Borçlar	54.654
Anapara Taksitleri	25.548
Grup içi Borçlar	5.978
Diğer Kısa Vadeli Borçlar	11.363
Toplam Kısa Vadeli Borçlar	97.544
Diğer Finansal Borçlar	369.822
Diğer Uzun Vadeli Borçlar	71.928
Toplam Uzun Vadeli Borçlar	441.750
Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Borçlar	539.293
<b>Net Aktif Değeri</b>	<b>390.391</b>

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

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

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

Akfen Karaköy'ün Net Aktif Değeri, Firmanın tarafımıza paylaşılan 31 Aralık 2017 tarihli bilançosu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Firmanın 31 Aralık 2017 bilançosunda en önemli sabit kıymet kalemi olan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller", Firma tarafından TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 05.01.2018 tarihli ekspertiz raporundaki piyasa değeri ile revize edilmiştir. Akfen Karaköy'ün aktifinde yer alan kalemler ile Firmanın yükümlülüklerine ilişkin değerler bilançoda yer alan tutarlar üzerinden hesaplanmıştır.

31 Aralık 2017 bilançosuna göre Firmanın Net Aktif Değeri 36.093.300 TL (7.993.135 Euro) olarak belirlenmiştir.

<b>31 Aralık 2017 İtibariyle Net Aktif Değer</b>	<b>TL</b>
Hazır Değerler	24
Diğer Dönen Varlıklar	3.147
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	196.612
Diğer Duran Varlıklar	19.678
<b>Aktif Toplam</b>	<b>219.461</b>
Anapara Taksitleri	7.138
Ticari Borçlar	29
Diğer Kısa Vadeli Borçlar	3.013
<b>Toplam Kısa Vadeli Borçlar</b>	<b>10.180</b>
Diğer Finansal Borçlar	59.363
Grup içi Borçlar	93.775
Diğer Uzun Vadeli Borçlar	20.050
<b>Toplam Uzun Vadeli Borçlar</b>	<b>173.188</b>
<b>Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Borçlar</b>	<b>183.368</b>
<b>Net Aktif Değeri</b>	<b>36.093</b>

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet analizi ve gelir indirgenmesi yöntemi o kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Projenin mevcut inşaat seviyesine göre değerinin belirlenmesinde Maliyet analiz yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda Adi Ortaklık payına düşen kısmın pazar değerinin belirlenmesinde, Gelir indirgeme yöntemi kullanılmış olup ülkemizde bağımsız bölümlere ait arsa payı hesabında taşınmazların şerefiyelerinin dikkate alınmamasından ötürü yanıltıcı sonuçlardan kaçınmak için Maliyet Analizi kullanılmıştır.

Ayrıca Proje bünyesinde yer alan 853 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı Pazar değeri tesbiti yapılmıştır.

	<b>TL</b>	<b>USD</b>
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	536.096.322,83	138.461.780,78
Projenin Mevcut atırım Değeri (Maliyet Esasına Göre ( TL)	239.868.865,00	61.952.803,61
Projenin KalanKısminın Değeri (TL)	370.709.568,13	95.746.053,03
Projenin Kalan Kısmı İçin Beklenen Kar	184.712.285,10	47.707.083,29

Yapılan Proj Emaliyeti (İller Bankası Ödemeleri Dahil) (TL)	117.203.929,00
Toplam Yatırım Maliyeti (İller Bankası Ödemeleri Dahil (Bugunku Değer) (TL)	303.201.212,03
inşaatın Seviyesi Oranı (%)	35,20%
Gerçekleşen Hasılat Tutarı (TL)	152.140.354,27
Toplam Proje Değeri Tutarı (TL)	536.096.322,83
Hasılatın Gerçekleşme Yüdesi (TL)	28,38%

## Akfen GYO Portföy Tablosu

TL	31 Aralık 2017	İskonto Oranları
<b>Faal Oteller</b>		
Novotel ve Ibis Otel İstanbul	176.300.000	%8,00 ve %10,00
Novotel Trabzon	124.995.000	%8,00 ve %10,00
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	48.320.000	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Esenyurt	44.610.000	%8,00 ve %10,00
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	42.096.000	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Bursa	38.290.000	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Alsancak	45.910.000	%8,00 ve %10,00
Ibis Hotel Adana	48.870.000	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Ankara Airport	47.730.000	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Eskişehir	10.995.000	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Tuzla Projesi	67.080.000	%8,00 ve %10,00
<b>İştirakler</b>		
Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.	390.391.680	
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. Tic. A.Ş.	36.093.000	

## 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:

<b>Konsolide olmayan (bireysel)</b>			31 Aralık 2016	31 Aralık 2017
<b>A</b>	<b>finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>		
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	851.716	1.120.603
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	643.531.638	722.815.403
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	427.864.488	415.653.381
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>			<b>25.831.483</b>	<b>77.464.113</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>1.098.079.325</b>	<b>1.217.053.500</b>
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	452.976.482	548.298.049
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	25.493.790	32.263.760
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	619.609.053	636.491.691
<b>Diğer kaynaklar</b>				
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>1.098.079.325</b>	<b>1.217.053.500</b>

<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	837.969	1.104.842
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 (a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	180.873.629	219.585.899
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	612.101	394.940

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)	%59,39	%58,61	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%34,24	%39,04	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%34,15	%38,96	<%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	%125,71	%106,41	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,09	%0,08	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	%0,03	%0,06	<%10

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

# Kurumsal Yönetim

## İnsan Kaynakları

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

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

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

### Çalışanların eğitim durumuna göre dağılımı

Şirket	Kişi Sayısı	Yüksek Lisans	Üniversite Mezunu	Önlisans	Lise Mezunu
Akfen GYO	11	2	6	-	3
RHI, RPI ve HDI	11	1	8	-	2

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

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

Akfen GYO, başarıyla uyguladığı insan kaynakları stratejileri neticesinde, kurumsal hedefleri bireysel hedefleriyle özdeşleştirebilen, sorumluluklarını yüksek motivasyonla yerine getiren, takım ruhuna sahip, etik değerlere ve sosyal sorumluluğa inanan bir çalışan profile kavuşmaktadır. 2017 sonu itibarıyla Akfen GYO çalışanlarının sayısı 11, bağlı ortaklıklarda çalışan sayısı ise 11 olmak üzere toplam çalışan sayısı 22 dir.



Çalışanların yaş ortalaması 42 olup %28'i kadınlardan oluşmaktadır.

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

## Risk Yönetimi

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. [Deloitte]'nin danışmanlık desteği ile Riskin Erken Saptanması çalışmaları 2012 yılı içerisinde nihai hale getirilerek Risk Yönetimi El Kitabı Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Risk Yönetimi El Kitabı'ndan yer alan esasların, Denetim Komitesi'nin bundan sonraki iç denetimlerinde esas alınması kararlaştırılmıştır. İlgili Risk Yönetimi El Kitabı, Şirket'in rapor ekinde yer almaktadır. Şirket, 25 Nisan 2013 tarih ve 2013/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile; Kurumsal Yönetim Komitesi'nce yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 56 Tebliğ'de değişiklik yapan Seri IV, No: 63 Tebliğ uyarınca ayrı bir komite kurularak yürütülmesine karar vermiştir. Komite, kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Grubun varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacına yönelik iki ayda bir olmak üzere potansiyel risklerle ilgili hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmakta olup 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in mali yapısı, finansal pozisyonu ve performansı değerlendirilmiş, sermayenin karşılıksız kalması ya da Şirket'in borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

### Denetim Komitesi

Şirket'in;

- 01.01.2017 31.03.2017 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 05.06.2017 tarihinde,
- 01.01.2017 - 30.06.2017 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 04.08.2017 tarihinde,
- 01.01.2017 - 30.09.2017 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 27.10.2017 tarihinde,
- 01.01.2017 - 31.12.2017 hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 07.03.2018 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.

2017 yılı bağımsız inceleme ve denetim çalışmalarının içeriği ve bağımsız denetim firmasının denetim kapsamında incelediği önemli konuların görüşüldüğü toplantı 19.12.2017 tarihinde yapılmıştır.

## Riskin Erken Saptanması Sistemi Ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu

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

1. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") tarafından kurulan riskin erken saptanması sistemi ve komitesini denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Sorumluluğu

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

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

#### Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

#### Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi

4. Şirket, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurmuş olup, komite biri bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere iki üyeden oluşmakta olup komite başkanlığını bağımsız üye yapmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacına yönelik görev yapmış 2017 yılında altı defa toplanmış ve hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

#### Sonuç

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

## Kar Dağıtım Politikası

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

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

Kâr Dağıtım Politikası, Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. 2016 yılı dağıtılabilir dönem kârı bulunmadığından 2017 yılında gerçekleşen Genel Kurul'da kâr dağıtımının mümkün olmadığına oy birliğiyle karar verilmiştir.

Şirketimizin Kâr Dağıtım Politikası, Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

## Devlet Teşvik ve Yardımları

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

## Bağlılık Raporu

### Sonuç

Şirketimiz Akfen Holding A.Ş.'nin şirket topluluğuna üye bir şirket olup, bahis konusu şirketler topluluğuna bağlı şirketlerle ticari ilişkilerimiz mevcuttur. Ancak, hakim şirketle, hakim şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirilmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan işlemler göz önüne alındığında 2017 faaliyet yılında herhangi bir zarar bulunmamakta olup, hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesi söz konusu değildir.

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

Şirketimiz, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak 2017 – 31 Aralık 2017 faaliyet yılında yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, hakim şirketin yönlendirilmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan hukuki işlemler de 2017 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan, tüm önlemler değerlendirilmiştir.

2017 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemde dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını ve menfaat temin edilmediğini hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesinin söz konusu olmadığını beyan ederiz.

## Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

### Bölüm I- Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Akfen GYO"), 2017 yılı döneminde, Seri: II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden uygulanması zorunlu tüm ilkelere uymaktadır.

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

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

Akfen GYO Esas Sözleşmesi, zaman zaman yapılmış olan tadiller ile Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca esas sözleşmede yer alması gereken düzenlemelere uygun hale getirilmiştir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Şirketimizde Genel Müdür'e doğrudan bağlıdır ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak yılda en az bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak atanmıştır. Ayrıca, Yatırımcı İlişkileri bölümünde görev yapmak üzere bir personel atanmış, tüm bu hususlar Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır.

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

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

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

Şirketimizin 11.05.2017 tarihli Yönetim Kurulu Kararında Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ") uyarınca;

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

karar verilmiştir.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu, Üst Yönetimi ve tüm çalışanları Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin kurum bünyesinde yerleştirilmesi amacıyla her aşamada desteklemektedir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket bünyesine adaptasyonunun ardından faaliyetlerin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkeleri doğrultusunda gerçekleştirileceğinin beyan edildiği Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu Şirket Faaliyet Raporu ekinde kamuya açıklanmıştır.

## Bölüm II - Pay Sahipleri

### 2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

- Yatırımcı İlişkileri Bölümü Akfen GYO Genel Müdürü Fuad Sertac Karaağaoğlu'na bağlıdır.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2017 yılı içerisinde yürütmüş olduğu faaliyetlere ilişkin hazırlanmış olduğu raporu, 31 Aralık 2017 tarihinde Yönetim Kurulu ve Şirket üst yönetimine sunmuştur.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü, SPK İleri Düzey ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı lisanslarına sahip Akfen GYO Finans ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Hüseyin Yılmaz tarafından yürütülmektedir.

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

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

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

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

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

Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin erişim bilgileri [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr) adresli internet sitesinde ve çalışma raporlarında yayımlanmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne her türlü istek ve soru için [gyoyatirimci@akfengyo.com.tr](mailto:gyoyatirimci@akfengyo.com.tr) adresinden ulaşılabilmektedir.

2017 yılı içinde mevcut ve potansiyel yatırımcılar ile görüşmeler yapılmıştır. Yatırımcılar, pay sahipleri ve analistler ile Şirketimizin faaliyet sonuçları, performansı ve diğer gelişmeler konusunda gelen talepler üzerine yüz yüze görüşmelerde bulunulmuş ayrıca telefon ile arayan bireysel yatırımcılarımızın soruları cevaplanmıştır.

## 2.2 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

Şirket Esas Sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi ile ilgili bir düzenleme veya kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesinde herhangi bir pay sahibinin özel denetim talebi, gündemde yer alıp almadığına bakılmaksızın genel kurulca karara bağlanır maddesi yer almaktadır. Şirket özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmaktadır  
Şirketimize 2017 yılı içerisinde herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

### 2.3. Genel Kurul Toplantıları

2017 yılında, Şirketimizin 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 11 Mayıs 2017 tarihinde, saat 14.00 'da Şirket merkezinde bulunan Toplantı Salonu'nda yapılmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesine göre yapılması istenen toplantıya ait davetin, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesinde öngörüldüğü şekilde ve gündemi de ihtiva edecek şekilde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 13 Nisan 2017 tarih, 9305 sayılı nüshasında, Şirketin internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, şirketin toplam 184.000.000.-TL'lik sermayesinin; 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet A Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet C Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet D Grubu hissenin, 4.755'i elektronik ortamda, 139.826.64'ü fiziksel olmak üzere toplam 139.830.919.-TL'lik hissesine tekabül eden 139.830.919 adet B Grubu hissenin toplantıda temsil edildiği, böylece gerek mevzuat, gerekse de esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

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

Genel Kurul toplantı tutanaklarına internet sitemizden ([www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)), Kamuyu Aydınlatma Platformundan ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nden ulaşılabilmektedir.

Şirketi'nin 2016 yılı içerisinde toplam 500.000,00-TL bağış ve yardımlarda bulunduğu hususu Genel Kurulun bilgisine sunulmuştur.

Ayrıca 2017 yılında yapılacak bağışlar için üst sınırın toplam tutarı 500.000.-TL olarak belirlenmesi hususu oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

### 2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

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

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

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

Şirketimizde azlık haklarının kullanılması Türk Ticaret Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kanunu'na, ilgili mevzuatına ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ ve kararlarına tabidir, Ana Sözleşme'de bu hükümlere ek olarak herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Şirketimizde azlık haklarının söz konusu mevzuata uygun surette kullanılması öngörülmektedir. Yönetim Kurulu'nda yer alan üç bağımsız üye vasıtasıyla azlığın yönetimde temsil edilmesi sağlanmaktadır.

## 2.5. Kar Payı Hakkı

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

Kâr payı dağıtımında pay grupları arasında imtiyaz yoktur.

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

Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Akfen Olağan Genel Kurul Toplantısında onaylanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 25.02.2011 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu Kararı ile

"Şirketimizin genel kârlılık durumu dikkate alınarak 2011 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabılır kârın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi" esasına dayanan bir kâr dağıtım politikası benimsemiş olup söz konusu Kar Dağıtım Politikası, 2016 yılına ilişkin olarak 11 Mayıs 2017 tarihinde yapılan kâr dağıtımının, Genel Kurul'un dağıtım kararından itibaren en geç altı ay süre içinde yapılması amaçlanmakta olup, kâr dağıtım tarihine Genel Kurul karar vermektedir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine Yukarıda da belirtildiği gibi, genel kurulda pay sahiplerince onaylanan kar dağıtım politikası, faaliyet raporunda da yer almakta olup Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiş, KAP'ta ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

2016 yılı dağıtılabılır dönem karı bulunmadığından Genel Kurul'da kar dağıtımının mümkün olmadığına oybirliğiyle karar verilmiştir.

## 2.6. Payların Devri

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

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

## Bölüm III - Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

### 3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

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

“Yatırımcı İlişkileri Bölümü” ile ilgili tüm konular [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr) internet sitesinde yer almaktadır.

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

Şirketimiz tarafından kamuya açıklanmış olan bilgilere internet üzerinden erişim imkanı bulunmaktadır. [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr) internet sitesinde aşağıdaki bilgiler yer almaktadır:

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

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

### 3.2. Faaliyet Raporu

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

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



## Bölüm IV - Menfaat Sahipleri

### 4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

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

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

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

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

### 4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

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

### 4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimiz insan kaynakları politikası ana esasları aşağıda özetlenmiştir:

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin çalışan sayısı toplam 22'dir.

## 4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

### Etik Kurallar

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

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

### Sosyal Sorumluluk

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

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

## Bölüm V - Yönetim Kurulu

### 5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

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

Buna göre:

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

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

Şirket Ana Sözleşmemize uygun olarak belirlenen 2017 yılında görev yapan Yönetim Kurulu Üyelerimizin ad, soyadları ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır.

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

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

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

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

## Yönetim Kurulu Üyelerimizin Özgeçmişleri

### İbrahim Süha Güçsav

#### Yönetim Kurulu Başkanı

İbrahim Süha Güçsav, 1992 yılında İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuş, yüksek lisans öğrenimini Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır. Profesyonel iş hayatına 1992 yılında Alexander&Alexander Sigorta Brokerliği A.Ş.'de adım atmıştır. Akfen Holding ailesine 1994 yılında katılan Güçsav, burada yürüttüğü Finansman Grup Başkanlığı ve İcra Kurulu Başkanlığı görevleri boyunca araç muayene istasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmeleri, Akfen GYO'nun kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli proje finansmanı konularında önemli roller üstlenmiştir. İbrahim Süha Güçsav, 2003-2010 yılları arasında sürdürdüğü Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevinin ardından, Mart 2010 - Mayıs 2012 tarihleri arasında Akfen Holding Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur. 2010 yılı Mart ayından bu yana Akfen Holding CEO'su olan Güçsav, bu görevinin yanı sıra başta Akfen GYO ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı olmak üzere, Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. Ve AkfenHES Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş. iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği de yapmaktadır. Aynı zamanda Türkiye-Singapur İş Konseyi Başkanı olan Güçsav, Ekim 2014 tarihinde Singapur Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bünyesinde faaliyet gösteren Uluslararası Ticaret ve Yatırım Ajansı'nın Türkiye Onursal İş Temsilcisi olarak atanmıştır.

### Mustafa Keten

#### Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

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

## **Pelin Akın Özalp**

### **Yönetim Kurulu Üyesi**

2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İspanyolca İşletme Bölümü'nden mezun olan Pelin Akın Özalp, iş hayatına ilk olarak Madrid'de Deutsche Bank Finans departmanının Strateji bölümünde başladı. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları Holding bünyesinde çalışmaya başlayarak geleceğin yöneticisi olarak yetiştirilmek üzere MT Programına katıldı. Şu anda, Akfen Holding Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi, 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 Özalp, aynı zamanda 1999 yılında Akfen Holding tarafından kurulan TİKAV'da (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı) Mütevelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunmaktadır. Duke of Edinburgh International Award Türkiye Programı'nın Genel Başkan Yardımcısı olarak görev yapmakta olan Akın, London School of Economics'de (LSE) kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü'nde 2010 yılından bu yana Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Türkiye ve İngiltere arasındaki siyasi, ekonomik ve kültürel alandaki ilişkilerin güçlendirilmesi amacıyla 2011 yılında kurulan Tatlıdil Forumu'nun organizatörlüğünü üstlenen Pelin Akın Özalp'ın TÜSİAD, TİKAD, TÜRKONFED, Genç Başkanlar Organizasyonu (YPO), B-20 Yürütme Kurulu'nda Altyapı ve Yatırımlar Komitesi, TOBB Genç Girişimciler Danışma Kurulu ve Dünya Ekonomi Forumu Küresel Şekillendiriciler üyelikleri bulunmaktadır. Akın, 2015 yılında TÜSİAD Yönetim Kurulu Yedek Üyeliği'ne ve TÜRKONFED, PODEM ve TAİDER Yönetim Kurulu Üyelikleri'ne seçilmiştir.

## **Selim Akın**

### **Yönetim Kurulu Üyesi**

2006 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Selim Akın, üniversite yıllarında Türk Derneği Başkanlığı yapmış olup Türkiye'ye döndüğünde Türkiye Genç İşadamları Derneği üyesi olmuştur ve bugün ticaret komisyonu başkanlığını görevini yürütmektedir. 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 İstasyonlarının özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding halka arz ve tahvil ihracıdır. Selim Akın, halen Akfen İnşaat ve Turizm A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi ile birlikte Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

## **Sıla Ciliz İnanç**

### **Yönetim Kurulu Üyesi**

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

## **İrfan Erciyas**

### **Yönetim Kurulu Üyesi**

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

## **Ahmet Ertürk**

### **Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

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

## **Halil Eroğlu**

### **Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

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

## **Adnan Aydoğan**

### **Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1980 yılında Diyarbakır Maarif Koleji'nden, 1983 yılında Elazığ Lisesi'nden, 1987 yılında da Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi'nden mezun olmuştur. Yüksek Lisans eğitimini ise, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yönetim Bilimleri'nde tamamlamıştır. Türkiye

Demir- Çelik İşletmeleri'nde Sosyal Tesisler Müdürü, Sakarya Üniversitesi'nde Araştırma Görevlisi, Savunma Sanayi Müsteşarlığı'nda Uzman (Proje Koordinatörü), ardından Proje İzleme ve Finansman Şube Müdürü ve Fon Yönetimi Daire Başkanı olarak görev yapmıştır. Son olarak, TAİ bünyesinde Mali İşler ve İştirakler Başkanı olarak çalışan Aydoğan, 2013 yılında TAİ'den ayrılmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

## **F. Sertaç Karağaoğlu**

### **Genel Müdür**

Profesyonel iş hayatına 1996 yılında Toprakbank'ta Portföy Yöneticisi başlayan Sertaç Karağaoğlu, 2000-2001 yılları arasında Kentbank'ta Portföy Yöneticisi olarak çalıştı. Mart 2001'de Fortis Bank (Dışbank) bünyesine katılan Karağaoğlu, 2011 yılına kadar sırasıyla, Portföy Yöneticisi , Şube Müdürü, İç Anadolu Bölgesi KOBİ Direktörü, Doğu Akdeniz Bölge Müdürü ve Kredilerden Sorumlu Direktör olarak farklı yönetsel pozisyonlarda görevler üstlendi. 2011-2012 yılları arasında TEB BNP Paribas'ta Krediler Tahsis Direktörü olarak profesyonel kariyerine devam eden Karağaoğlu, 2012-2016 yılları arasında Borsa İstanbul'da halka arzlar, tahvil ihraçları ve şirket satın almaları ile ilgili kurumsal finansman alanında Kotasyon ve Özel Pazar Grup Müdürü olarak çalıştı. Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden 1996 yılında mezun olan Sertaç Karağaoğlu, 2015 yılında Maltepe Üniversitesi'nde İşletme Yönetimi Yüksek Lisansını tamamladı.

### **Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri**

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

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

### **5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

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

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

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

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

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

2017 yılı içerisinde Yönetim Kurulu toplam 17 kere toplanmıştır. Toplantıların büyük bir kısmına tam katılım sağlanmış olup kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerine, 2016-2017 dönemi için toplam 12.000.000 Euro limitli "Yönetici Sorumluluk Sigortası" yaptırılmıştır.

### Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğin 1.3.7'nci maddesi ile Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muamelelerin ifası hususunda Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerine yetki verilmesi istemi 11.05.2017 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayından geçmiştir.

### Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

Mevcut durumda, 11.05.2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 (üç)'ü bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere, Aday Gösterme Komitesi tarafından aday gösterilen toplam 9 (dokuz) kişi Yönetim Kuruluna 1 (bir) yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiş olup Yönetim Kurulunun görev süresi 10.05.2018 tarihinde sona erecektir.

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

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

Bahse konu Yönetim İç Yönergesi ("İç Yönerge"), 13.01.2011 tarih ve 6102 sayılı TTK'nın 367 ve 371.maddeleri uyarınca; 30.04.2015 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında onaylanmış ve 28.05.2015 tarihinde tescil edilerek 03.06.2015 tarih ve 8833 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İç Yönerge'de, A Grubu Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Proje Müdürlerinin görev, yetki ve sorumlulukları açık bir şekilde düzenlenmektedir.

İç Yönerge çerçevesinde;

- Fuad Sertac Karaağaoğlu, 01.10.2019 tarihine kadar Genel Müdür
- Memduh Okyay Turan, 30.04.2018 tarihine kadar Otel Operasyonlarından Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
- Yusuf Anıl, 01.10.2019 tarihine kadar vekaleten Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

olarak seçilmiştir.

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

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

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

Komiteler çalışmaların etkinliği için gerekli görülen sıklıkta toplanır.

#### Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

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

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



- Yatırımcı İlişkileri bölümünün çalışmalarını gözetmek.

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri aşağıda yer almaktadır:

- Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı
  - Halil Eroğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri
  - Ahmet Ertürk, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
  - Adnan Eydoğan, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
  - Hüseyin Yılmaz, Finans ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

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

### Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

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

Denetimden Sorumlu Komite üyeleri aşağıda yer almaktadır:

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

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

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

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

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

#### 5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

#### 5.5.Şirketin Stratejik Hedefleri

##### Misyon

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

##### Vizyon

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

##### Stratejik Perspektif

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

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

##### Kurumsal Politika

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

##### Prensipler

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

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

## 5.6. Mali Haklar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde bağımsız üye olarak görev yapan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne üyelik zaman yatırımı ve gereklerini yerine getirebilmeleri için belirlenen bir miktarda ücret ödenmektedir. 2016 yılı faaliyetleri için yapılan 11.05.2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ayrı ayrı aylık net 3.500,00 TL ücret ödenmesine, diğer Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ücret veya huzur hakkı ödenmemesine Genel Kurul tarafından karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince 24 Mayıs 2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Olağan Genel Kurulu'nda Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için "Ücret Politikası" kapsamında yapılan ödemeler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmiştir.

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

## Bağımsızlık ve Sorumluluk Beyanları

Ek 1: Bağımsızlık Beyanları

Ek 2: Akfen GYO 2017 Yılı SPK ve Faaliyet Raporu Sorumluluk Beyanları

## 2016 Yılı Faaliyetleri Olağan Genel Kurul Toplantısı Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması.
2. Toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı' na yetki verilmesi hususunun görüşülmesi;
3. Yönetim Kurulu'nca hazırlanan Yılı Faaliyet Raporunun okunması müzakeresi.
4. Denetçi Raporunun okunması.
5. Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki.
6. Yönetim Kurulu üyelerinin ibrası.
7. Yönetim Kurulu'nun 29.03.2017 tarih ve 2017/8 sayılı kararı doğrultusunda, 2016 yılında dağıtılabılır kar oluşmadığından, ekteki kar dağıtım tablosunun Genel Kurulun bilgisine sunulması ve kar dağıtımı yapılmaması konusundaki önerinin Genel Kurulun onayına sunulması
8. Yönetim Kurulu'na aday üyelerin, bağımsız üyeler dahil grup içi ve grup dışındaki görevleri hakkında genel kurulda pay sahiplerine bilgi sunulması.
9. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi
10. Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin ile huzur hakkı, ikramiye ve prim gibi hakların belirlenmesi.
11. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nun 17.01.2017 tarih ve 2017/1 sayılı kararı uyarınca, Şirket portföyünde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin TSKB Gayrimenkul A.Ş. ve olarak belirlenmesi ve ayrıca Şirket portföyüne 2017 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesi hususunun genel kurulumuzun onayına sunulması
12. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nun 29.03.2017 tarih ve 2017/7 sayılı Kararı uyarınca 2017 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak hizmet alınacak kuruluşun Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Ernst and Young) olarak belirlenmesi hususunun genel kurulumuzun onayına sunulması.

13. Şirketin 2016 yılı içerisinde yaptığı bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2017 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi.
14. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37.maddesinin 2.fıkrası uyarınca , 16.01.2017 tarihli KAP açıklamamızda belirtildiği üzere, uzun süreli kiralama sözleşmelerine konu edilmiş bulunan şirket varlıklarının kira ekspertiz değerleri değerlendirme raporu ile tesbit ettirilmiş olup ekspertiz değerlerinden düşük kiralama işleminin söz konusu olduğu hususunun Genel Kurulun bilgisine sunulması.
15. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2016 yılında Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesine giren ilişkili Taraflar ile yapılan işlemler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi
16. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2017 Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesine giren ilişkili işlemler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi
17. Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2015 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi
18. Dilek ve Görüşler.

## Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Şirket Paylarının Geri Alım Programı

#### Gerri Alımın Amacı

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

#### Gerri Alım Programının Uygulanacağı Süre

Otuz altı (36) ay

#### Gerri Alınabilecek Azami Pay Sayısı

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

Gerri alıma konu azami pay sayısına ulaşılmasını takiben program sonlandırılacaktır.

#### Gerri Alım İçin Ayrılan Fonun Toplam Tutarı ve Kaynağı

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

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

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

### Payların Geri Alımı İçin Alt ve Üst Fiyat Limitleri

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

### Genel Kurul'dan Talep Edilen Yetki Süresi ve İşlem Prosedürü

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

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

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

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

### Alımlar İçin Yetkilendirme

Alımlar için Şirketimiz personeli Sayın Fuad Sertac Karaağaoğlu yetkilendirilmiştir.

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

Geride alınmış ve halen elden çıkarılmamış olan payların sayısı: 0

Sermayeye Oranı: 0

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

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

01.01.2017 itibarıyla, yıllık;

en düşük pay fiyatı: 1,20 TL

en yüksek pay fiyatı: 2,70 TL

ağırlıklı ortalama pay fiyatı: 1,70 TL

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

01.10.2017 itibarıyla, son üç aydaki;

en düşük pay fiyatı: 2 TL en

yüksek pay fiyatı: 2,70 TL

ağırlıklı ortalama pay fiyatı: 2,41 TL

İlişkili Tarafların Geri Alım İşleminde Sağlayacağı Faydalar Yoktur.

## Program Kapsamında Varsa Geri Alımda Bulunabilecek Bağlı Ortaklıklara İlişkin Bilgiler

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.

### Gerı Alım Programı

3 Nisan 2017 – 23 Mayıs 2017 tarihleri arasında 2.266.570,85 TL'lik hisse geri alım işlemi yapılmıştır. Kümülatif Alım Bilgileri aşağıda sunulmaktadır.

24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Genel Kurul'da kabul edilmiş geri alım programına göre geri alım programı süresi 3 yıl olup 2018 yılına düşen nominal geri alım tutarı yaklaşık 3,8 M TL olmaktadır.

2017 yılına ait Kümülatif İşlem Tutarı (TL)	Bugün İtibariyle Sahip Olunan Payların Nominal Tutarı (TL)	Bugün İtibariyle Kümülatif İşlem Tutarı (TL)	İşlem Sonrası Sahip Olunan Payların Şirket Sermayesi İçindeki Payı (%)	Ağırlıklı Ortalama Fiyatı
2.266.570,85 TL	4.218.000 TL	5.605.354,09 TL	2,29%	1,33

### Kamuya Yapılacak Bildirimler

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

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

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

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

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

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

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

### **Geri Alım Programı' na ilişkin diğer bilgiler**

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

İktisap edilen paylar genel kurulda toplantı nisabının hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır.

# Finansallar

## Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

Ek 3: Akfen GYO 2017 Yılı Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar

Ek 4 – Akfen GYO 2017 Yılı Faaliyet Raporu Bağımsız Denetçi Raporu