



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak – 30 Eylül 2017  
FAALİYET RAPORU

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





- Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler
- Ortaklık Yapısı
- Organizasyon Yapısı
- Grup Şirketleri
- Kurumsal Yönetim Komiteleri
- 2017'nin İlk Üç çeyreğinde Öne Çıkanlar
- Portföy Bilgileri
- Finansal Sonuçlar
- Operasyonel Performans
- Portföy Sınırlamaları
- İlişkili Taraf Açıklamaları
- Ekler
- İletişim

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

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.

Şehir otelciliğinde dünya standartlarını hedefleyen Akfen GYO, kuruluşundan bu yana geçen 10 yıllık sürede 3,4 ve 5 yıldızlı otellerden oluşan toplam 20 otellik bir portföye ulaşmıştır. Şirketin portföyü, Zeytinburnu'nda Ibis ve Novotel, Karaköy'de Novotel, Esenyurt'ta Ibis, Ankara'da Ibis, Eskişehir'de Ibis, Tuzla'da Ibis, Trabzon'da Novotel, Kayseri'de Ibis ve Novotel, Gaziantep'te Ibis ve Novotel, Bursa'da Ibis, Adana'da Ibis, İzmir'de Ibis, Rusya Yaroslavl'da Ibis, Samara'da Ibis, Kaliningrad'da Ibis, Moskova'da Ibis ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ise Merit Park Otel'lerinden oluşmaktadır.

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

## Vizyon ve Misyon

### Misyon

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

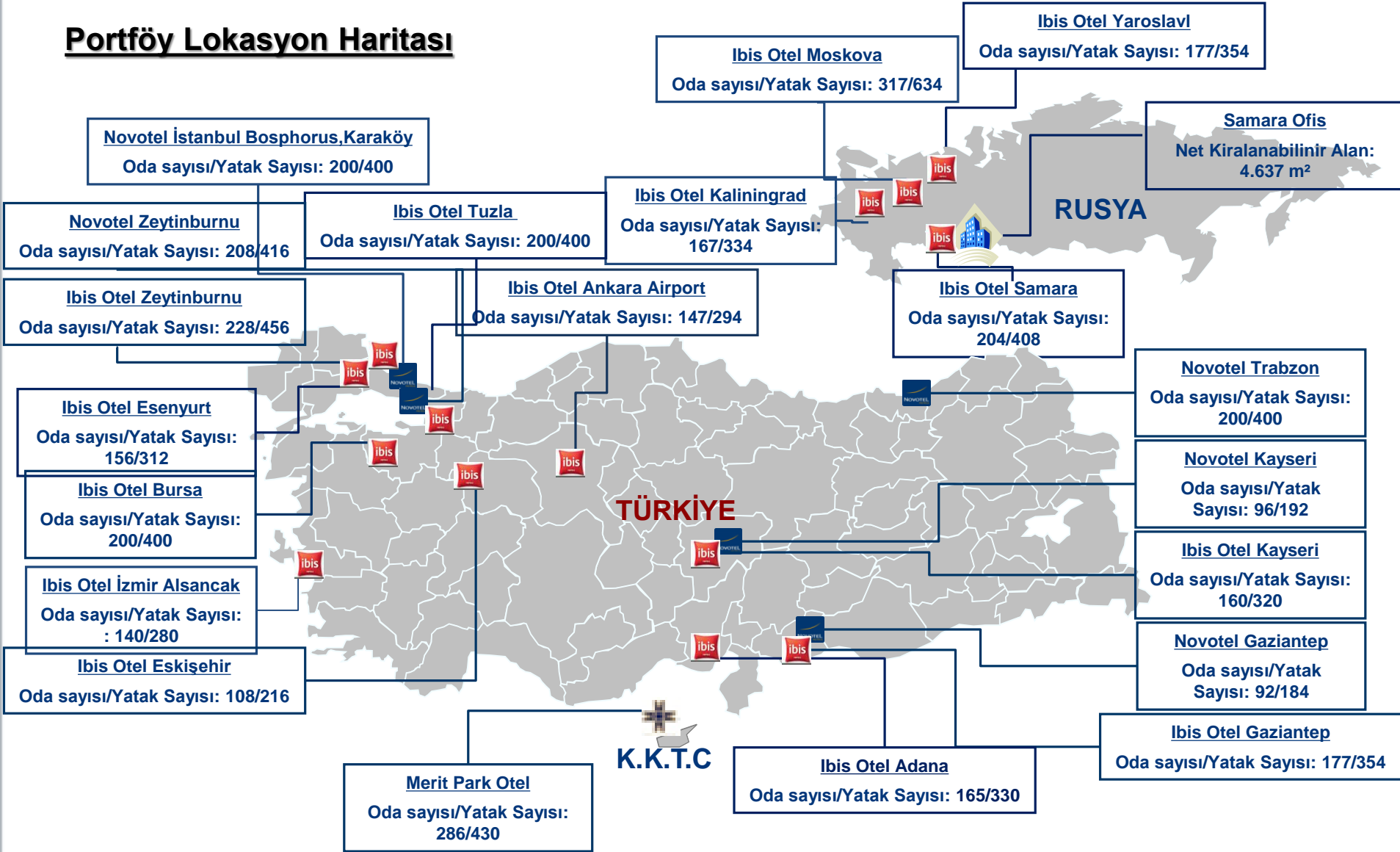
### Vizyon

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

### Strateji

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

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

**Portföy Lokasyon Haritası**

**20 OPERASYONEL OTEL \*15 Türkiye'de \*4 Rusya'da \*1 K.K.T.C.'de**



Ortaklar	Hisse Adedi	Sermaye Oranı (%)
Akfen Mühendislik A.Ş.(1)	104.656.831	56.88%
Hamdi Akın	30.350.088	16,5%
Diğer	48.993.081	26,63%
<b>TOPLAM</b>	<b>184.000.000</b>	<b>100%</b>

- (1) Şirket'in ana ortağı Akfen Holding'nin aktifinde bulunan Şirket'in hisseleri tamamı kısmi bölünme yoluyla Akfen Mühendislik A.Ş. (Akfen Mühendislik) 'ye devredilmiş olup söz konusu kısmi bölünme işlemleri 16 Şubat 2017 tarihinde tamamlanmıştır.

Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %2,29'una denk gelen 4.218.000 adet Akfen GYO hissesi BIST'te satın alınmıştır.

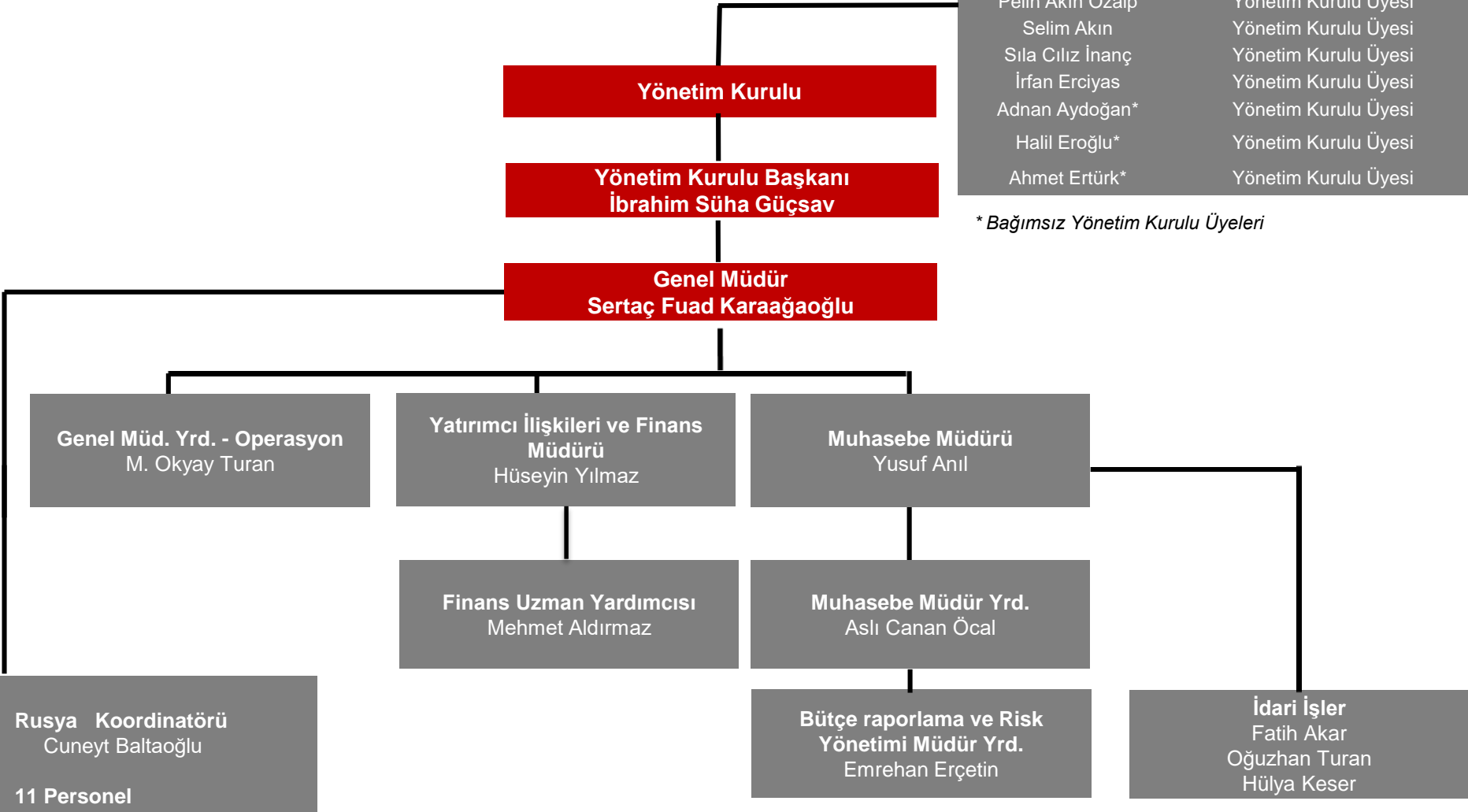
30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 184.000.000 TL). Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 184.000.000 adet (31 Aralık 2016: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir. 1.000'er adet hisseye sahip A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde 2'şer aday gösterme imtiyazı vardır.

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

## Sermayeyi Temsil Eden Paylar

Grubu	Nama/Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	1	1.000,00	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
B	Hamiline	1	183.997.000,00	99,99	İmtiyaz mevcut değildir.	44.651.043 adedi Borsa İstanbul Kollektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında fiili dolaşımdadır.
C	Nama	1	1.000,00	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
D	Nama	1	1.000,00	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
<b>TOPLAM</b>			<b>184.000.000,00</b>	<b>100</b>		

## Organizasyon Şeması



İbrahim Süha Güçsav

Yönetim Kurulu Başkanı

Mustafa Keten

Yönetim Kurulu Başkan Yrd.

Pelin Akın Özalp

Yönetim Kurulu Üyesi

Selim Akın

Yönetim Kurulu Üyesi

Sıla Cılız İnanç

Yönetim Kurulu Üyesi

İrfan Erciyas

Yönetim Kurulu Üyesi

Adnan Aydoğan\*

Yönetim Kurulu Üyesi

Halil Eroğlu\*

Yönetim Kurulu Üyesi

Ahmet Ertürk\*

Yönetim Kurulu Üyesi

\* Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri



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

Üst Düzey Yönetim	Görevi
Sertaç F. Karaağaoğlu	Genel Müdür
Memduh Okyay Turan	Genel Müdür Yardımcısı - Operasyon

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

Kurumsal Yönetim Komitesi	Görevi
Halil Eroğlu	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Ahmet Ertürk	Üye / Bağımsız Üye
Adnan Aydoğan	Üye / Bağımsız Üye
Hüseyin Yılmaz	Üye

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

2017 yılının ilk 3 çeyreğinde Yönetim Kurulu 15 kez toplanmış olup toplantıların çoğunluğuna tüm Yönetim Kurulu Üyeleri katılmış ve kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Şirket yöneticilerine sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kar payı gibi mali menfaatlerin toplamı aşağıda sunulmuştur. Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları için üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar toplamı 1.394.407 TL (30 Eylül 2016: 1.577.745 TL) tutarında olup, yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve şirketin ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

<u>Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (bin TL)</u>	<u>30.Eyl.17</u>	<u>30.Eyl.16</u>
Kısa vadeli faydalar	1.394	1.578

## **İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV YÖNETİM KURULU BAŞKANI / MURAHHAS AZA**

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 Akfen HES 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 YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ**

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

## **PELİN AKIN ÖZALP YÖNETİM KURULU ÜYESİ**

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

## **SELİM AKIN YÖNETİM KURULU ÜYESİ**

2006 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Selim Akın, üniversite yıllarında Türk Derneği Başkanlığı yapmış olup Türkiye'ye döndüğünde Türkiye Genç İşadamları Derneği üyesi olmuştur ve bugün ticaret komisyonu başkanlığını görevini yürütmektedir. Aynı zamanda TÜSİD ve TAV Havalimanları Holding Riskin Erken Saptanma Komitesi üyesidir. İş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başlayan Selim Akın, daha sonra Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları'nda görev yapmıştır. Görev aldığı başlıca projeler, Araç Muayene İstasyonları'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding halka arz ve tahvil ihracıdır. Selim Akın, halen Akfen İnşaat ve Turizm A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi ile birlikte Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

## İRFAN ERCİYAS YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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.

## SILA CILIZ İNANÇ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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 çalışmalarında 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.

## HALİL EROĞLU YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1952'de Karşıyaka'da doğan Eroğlu'nun babasının memur olması nedeniyle, Halil Eroğlu ilkokulu yedi değişik okulda okumuştur. İzmir Maarif Kolejinde (Bornova Anadolu Lisesi-BAL) yedi yıl yatılı okuduktan sonra Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesini 1974 yılında bitirmiştir. Bankacılığa başladığı Türkiye İş Bankası'nda on yıl 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 YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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.

## AHMET ERTÜRK YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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

## **SERTAÇ FUAD KARAAĞAOĞLU GENEL MÜDÜR**

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

## **MEMDUH OKYAY TURAN GENEL MÜDÜR YRD.**

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.

## **CÜNEYT BALTAOĞLU AKFEN GYO RUSYA YATIRIM PROJELERİ KOORDİNATÖRÜ**

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

## İnsan Kaynakları Politikası

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.

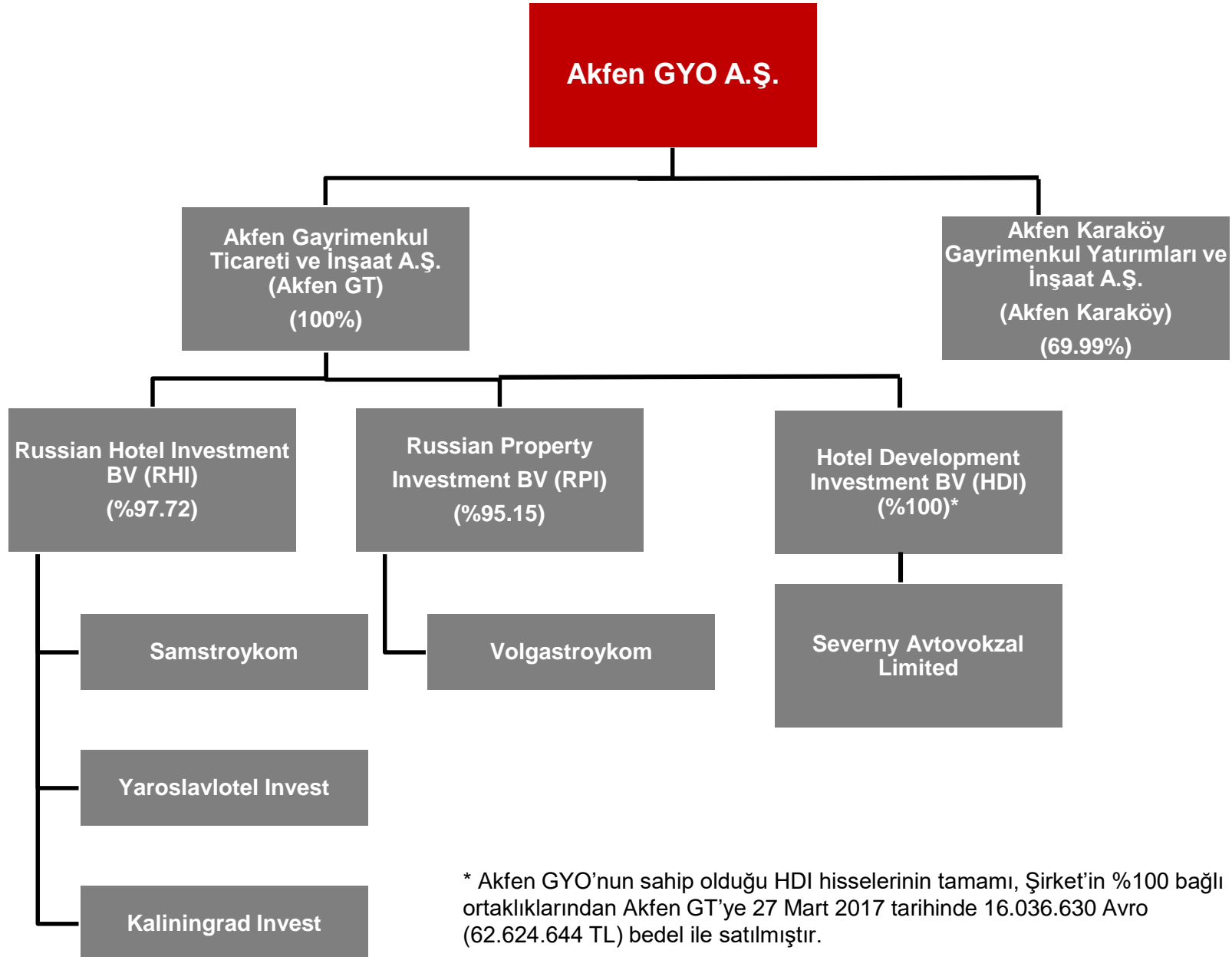
Şirket, bu anlayış çerçevesinde, Akfen GYO'nun vizyon ve misyonunu özümsemiş, görevini severek yapan, ekip çalışmasında uyumlu, takım ruhuna inanan, müşteri odaklı, etik değerlere ve sosyal sorumluluğa sahip bir çalışan profiline sahiptir. 30 Eylül 2017 itibarıyla Akfen GYO çalışanlarının sayısı 10 (31 Aralık 2016: 10), bağlı ortaklıklarda çalışan sayısı ise 11 (31 Aralık 2016: 11)'dir.

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

### *Çalışanlara sağlanan faydalar ve karşılıklar (TL)*

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	236.098	259.691
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	155.508	109.136
	<b>391.606</b>	<b>368.827</b>

## Organizasyon Yapısı





## Grup Şirketleri

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	121.000.000,00	121.000.000,00	TL	100	Bağlı Ortaklık
Russian Hotel Investment BV	Rusya'da otel projeleri geliştirmek	33.455.050,00	32.690.666,00	Avro	97,72	Bağlı Ortaklık
Russian Property Investment BV	Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek	7.258.867,00	6.906.859,00	Avro	95,15	Bağlı Ortaklık
Hotel Development Investment BV	Rusya'da otel projeleri geliştirmek	8.510.640,00	8.510.640,00	Avro	100	Bağlı Ortaklık
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı yapmak	34.400.000,00	24.079.312,00	TL	69,99	Bağlı Ortaklık

## **Risk Yönetimi**

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte)`nin danışmanlık desteği ile Riskin Erken Saptanması çalışmaları 2012 yılı içerisinde nihai hale getirilerek Risk Yönetimi El Kitabı Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Risk Yönetimi El Kitabı'nda yer alan esasların, Denetim Komitesi'nin bundan sonraki iç denetimlerinde esas alınması kararlaştırılmıştır. İlgili risk yönetimi el kitabı şirket yıllık faaliyet raporu ekinde ve internet sitesinde yer almaktadır.

Şirket, 25 Nisan 2013 tarih ve 2013/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile; Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesinin görevlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 56 Tebliğ'de değişiklik yapan Seri IV, No: 63 Tebliğ uyarınca ayrı bir komite kurularak yürütülmesine toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir. Şirket, 18 Şubat 2015 tarih ve 2015/5 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesine, 1 yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adnan Aydoğan, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi Pelin Akın'ın atanmasına, Adnan Aydoğan'ın Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in mali yapısı, finansal pozisyonu ve performansı değerlendirilmiş, Yönetim Kurulu tarafından sermayenin karşılıksız kalması veya borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

## **Denetim Komitesi**

Şirketin;

- 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,

ilgili Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği ile uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte konsolide ve bireysel finansal durum tablosu, kapsamlı gelir tablosu, nakit akışı tablosu ve özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait yönetim kurulu faaliyet raporu onaylanmıştır.

## **20 Eylül 2017, Akfen İnşaat ile görüşmelere başlanması Hk.**

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.

## **23 Mayıs 2017, Şirket Paylarının Geri Alım Programı Hk.**

Şirketimizin 24.05.2016 tarihinde yapılan Genel Kurulu'nda kararı alınan "Geri Alım Programı" çerçevesinde 23.05.2017 tarihinde toplam 100.000 adet Akfen GYO A.Ş. hissesi satın alınması ile Şirketimiz tarafından Geri Alım Programı çerçevesinde yapılan hisse alımları toplamda 4.218.000 adete ulaşmıştır. Yapılan toplam hisse alımlarının sermaye oranı ise %2,29 seviyesine ulaşmıştır.

## **22 Mayıs 2017, Genel Kurul Tescil İşlemleri Hk.**

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

## **11 Mayıs 2017, Olağan Genel Kurul Toplantısı Hk.**

Şirketimizin Pay Sahipleri Olağan Genel Kurul Toplantısı 11.05.2017 tarihinde Perşembe günü saat 14:00'de şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No: 201 C Blok Kat:8 Levent İstanbul adresinde yapılmıştır.

## **03 Nisan 2017, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi Ataması Hk.**

Şirketimizin 31.03.2017 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında Hüseyin Yılmaz'ın Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak seçilmesine karar verilmiştir.

## **1 Nisan 2017, İbis Otel Tuzla'nın açılışı Hk.**

Şirketimiz tarafından İstanbul'un en önemli sanayi, ticaret ve tersane merkezlerinden birisi olan Tuzla'da kendi arsamız üzerinde yatırımı yapılan 200 odalı İbis Tuzla Oteli 1 Nisan 2017 tarihinden itibaren hizmete açılmıştır. Otel diğer İbis otellerimizde olduğu gibi Tamaris Turizm A.Ş. (Accor Grubu) tarafından işletilmektedir. Böylece Şirketimizin ve bağlı ortaklıklarının yurt içi ve yurt dışında faaliyete geçen otel sayısı 20'ye, oda sayısı 3.628'e yükselmiştir.

## **27 Mart 2017, Bağlı Ortaklık Devri Hk.**

Şirketimiz ve bağlı ortaklıklarının organizasyon ve yönetim yapısının sadeleştirilmesi ve ilişkili maliyetlerin azaltılması amacıyla, Şirketimizin %100 oranında hissesine sahip olduğu bağlı ortaklıklarından Hotel Development and Investment (HDI) B.V. hisselerinin tamamının yine Şirketimiz bağlı ortaklıklarından Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'ye devredilmiştir. HDI hisselerinin devir işlemi Türkiye Sınai ve Kalkınma Bankası (TSKB) tarafından hazırlanan ve bahsi geçen açıklamamızda yer alan değerlendirme raporundaki değer olan 16.036.630-Avro üzerinden Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin " İlişkili taraflarla gerçekleştirilecek işlemler " başlıklı 9. Maddesine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Devir bedeli 10 yıl içerisinde ödenecek olup, bakiye tutara emsallere uygun oranda faiz işletilecektir.

## **12 Mart 2017, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği Uyarınca Görevlendirme Hk.**

Şirketimizde Finans ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak çalışan Servet Didem Çolakoğlu 10.03.2017 tarihi itibarıyla Şirketimizden ayrılmış olup Yatırımcı İlişkileri Yöneticiliğine 1 Nisan 2017 tarihinde Hüseyin Yılmaz atanmıştır.

## **16 Şubat 2017, Hisse Devri Hk.**

Şirketimizin ana ortağı Akfen Holding A.Ş.'nin aktifinde bulunan, Şirketimizin hisseleri dahil olmak üzere bir kısım iştirak hisseleri, kısmi bölünme yoluyla Akfen Mühendislik A.Ş.'ye devredilmiş olup söz konusu kısmi bölünme işlemleri 16.02.2017 tarihinde tamamlanmıştır. Bu işlem sonucunda Şirketimizin %56,88 sermayesi Akfen Mühendislik A.Ş 'ne ait olmuştur.

## **17 Ocak 2017 , Değerleme Şirketi Seçimi Hk.**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, N 48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 35.Maddesi gereğince portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin TSKB Gayrimenkul A.Ş. olarak belirlenmesine ve ayrıca portföyümüze 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 belirlenmesine, oybirliği ile karar verilmiştir

## 9 Ekim 2017, Genel Müdür Ataması Hk.

Yönetim Kurulumuzun 06.10.2017 tarih ve 2017/15 sayılı kararı uyarınca;

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

TÜRKİYE

<u>Operasyonel Oteller</u>	Oda Sayısı	Mülkiyet Durumu	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Otel Açılış Tarihi
1 İbis Otel Zeytinburnu	228	49 yıl	2051	2005	Mart 2007
2 Novotel Zeytinburnu	208	49 yıl	2051	2005	Mart 2007
3 İbis Otel Eskişehir	108	22 yıl	2029	2005	Nisan 2007
4 Novotel Trabzon	200	49 yıl	2058	2006	Ekim 2008
5 İbis Otel Gaziantep	177	30 yıl	2038	2008	Ocak 2010
6 Novotel Gaziantep	92	30 yıl	2038	2008	Ocak 2010
7 İbis Otel Kayseri	160	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
8 Novotel Kayseri	96	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
9 İbis Otel Bursa	200	30 yıl	2040	2009	Kasım 2010
10 İbis Otel Adana	165	Mülkiyet		Ocak 2011	Eylül 2012
11 İbis Otel Esenyurt	156	Mülkiyet		Mart 2011	Ocak 2013
12 İbis Otel İzmir Alsancak	140	49 yıl	2059	Haziran 2011	Haziran 2013
13 İbis Otel Ankara Airport	147	Mülkiyet		Ocak 2013	Eylül 2014
14 Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	200	49 yıl	2058	Temmuz 2012	Şubat 2016
15 Merit Park Otel	286	49 yıl	2052	Şubat 2004	Nisan 2007
16 İbis Otel Tuzla	200	Mülkiyet		Mart 2015	Nisan 2017
<b>TOPLAM</b>	<b>2.763</b>				



RUSYA

<u>Operasyonel Oteller</u>	Oda Sayısı	Mülkiyet Durumu	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Otel Açılış Tarihi
1 İbis Otel Yaroslavl	177	Mülkiyet		Nisan 2010	Eylül 2011
2 İbis Otel Samara	204	Mülkiyet		Temmuz 2009	Mart 2012
3 İbis Otel Kaliningrad	167	49 yıl		Ağustos 2011	Ağustos 2013
4 İbis Otel Moskova	317	49 yıl		Eylül 2013	Temmuz 2015
<b>Ara Toplam</b>	<b>865</b>				
<b>4</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>865</b>			
<b>20</b>	<b>ANA TOPLAM</b>	<b>3.628</b>			



-Grubun otel portföyüne ek olarak Rusya'da 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanı olan Samara Ofis projesi bulunmaktadır. Ofis'in tamamı kiralanmıştır.



BİLANÇO (milyon TL)	30.Eyl.17	31.Ara.16	Değişim
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>41,1</b>	<b>43,1</b>	-5%
Nakit ve nakit benzerleri	6,5	7,8	-17%
Ticari alacaklar	22,5	26,7	-16%
Diğer alacaklar	0,0	0,1	-80%
Peşin Ödenmiş Giderler	1,5	2,0	-23%
Kısa vadeli finansal yatırımlar	4,3	-	
Diğer dönen varlıklar	6,2	6,5	-5%
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>1.487,4</b>	<b>1.454,9</b>	2%
Diğer alacaklar	22,5	18,6	21%
Uzun vadeli finansal yatırımlar	58,5	55,6	5%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.364,3	1.338,0	2%
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	0,2	0,2	-8%
Peşin Ödenmiş Giderler	8,3	8,8	-6%
Diğer duran varlıklar	29,3	29,9	-2%
Ertelenmiş vergi varlığı	4,4	3,8	17%
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.528,5</b>	<b>1.498,0</b>	2%
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>143,7</b>	<b>96,9</b>	48%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	43,4	5,2	740%
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	83,1	79,1	5%
Ticari borçlar	1,1	3,2	-65%
Diğer borçlar	9,0	7,6	18%
Ertelenmiş Gelirler	5,0	-	
Kısa Vadeli Karşılıklar	0,2	0,3	-9%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1,8	1,6	17%
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>904,9</b>	<b>840,3</b>	8%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	821,1	754,5	9%
Diğer borçlar	30,7	29,8	3%
Uzun Vadeli Karşılıklar	0,2	0,1	42%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	3,9	3,5	12%
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	49,1	52,5	-6%
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>479,9</b>	<b>560,8</b>	-14%
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.528,5</b>	<b>1.498,0</b>	2%
<b>Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar</b>	<b>69%</b>	<b>63%</b>	10%

GELİR TABLOSU (milyon TL)	30.Eyl.17	30.Eyl.16	Değişim Oranı
Hasılat	47,9	41,3	16%
Satışların Maliyeti	- 7,3	- 6,4	14%
<b>BRÜT KAR</b>	<b>40,6</b>	<b>35,0</b>	16%
Genel yönetim giderleri	- 4,1	- 6,2	-34%
<b>FAVÖK</b>	<b>36,5</b>	<b>28,8</b>	27%
Diğer faaliyet giderleri, net	0,9	- 1,9	-147%
<b>FAALİYET KARI</b>	<b>37,4</b>	<b>26,9</b>	39%
Finansal giderler, net	-123,7	- 35,9	244%
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>	<b>- 86,3</b>	<b>- 9,0</b>	855%
Vergi gideri	4,2	- 6,0	-170%
<b>DÖNEM ZARARI</b>	<b>- 82,1</b>	<b>- 15,0</b>	447%
Kontrol gücü olmayan paylar	- 5,1	- 1,4	276%
<b>NET DÖNEM ZARARI</b>	<b>- 76,9</b>	<b>- 13,6</b>	464%
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	3,4	18,7	-82%
<b>Toplam Kapsamlı Gelir/(gider)</b>	<b>- 73,5</b>	<b>5,0</b>	-1562%
<b>Brüt Kar Marjı</b>	85%	85%	0%
<b>FAVÖK Marjı</b>	76%	70%	10%
<b>Net Kar Marjı</b>	-172%	-36%	372%

## Finansal Performans

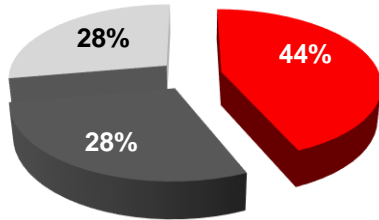
- Konsolide kira geliri bir önceki yılın aynı dönemine göre %16 artışla 48 milyon TL olmuştur.
- Konsolide FAVÖK bir önceki yılın aynı döneme göre %27 artarak 36,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- FAVÖK marjı %69,7'den %76,4 seviyesine yükselmiştir.
- 30 Eylül 2017 itibarıyla Net Aktif Değer 568,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 30 Eylül 2017 itibarıyla 76,9 milyon TL dönem net zararı gerçekleşmiştir. Bunun sebebi 2017 yılının ilk 3 çeyreğinde Euro'nun TL karşısında %13 değer kazanmasıdır.

## Operasyonel Performans

- 2017 ilk 9 ayında Türkiye’de faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı %62 ,Rusya’da faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı %61 olarak gerekleŒmiŒtir.(Türkiye ve Rusya’da bir önceki dönemdeki oran %61)
- Türkiye’de faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 36 Avro, Rusya’da faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 43 Avro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı ise 38 Avro’dur.(Geçen yılın aynı döneminde Türkiye’de 30 Avro,Rusya’da 40 Avro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı ise 32 Avro gerekleŒmiŒtir.)
- Konsolide satıŒların maliyeti 2017 yılı ilk üç çeyreğinde bir önceki yılın aynı döneminde 6,4 milyon TL iken %14 artarak 7,3 milyon TL olarak gerekleŒmiŒtir.
- Konsolide genel yönetim giderleri 2017 yılı ilk üç çeyreğinde bir önceki yılın aynı döneminde göre %34 azalarak 4,1 milyon TL’ye gerilemiŒtir.

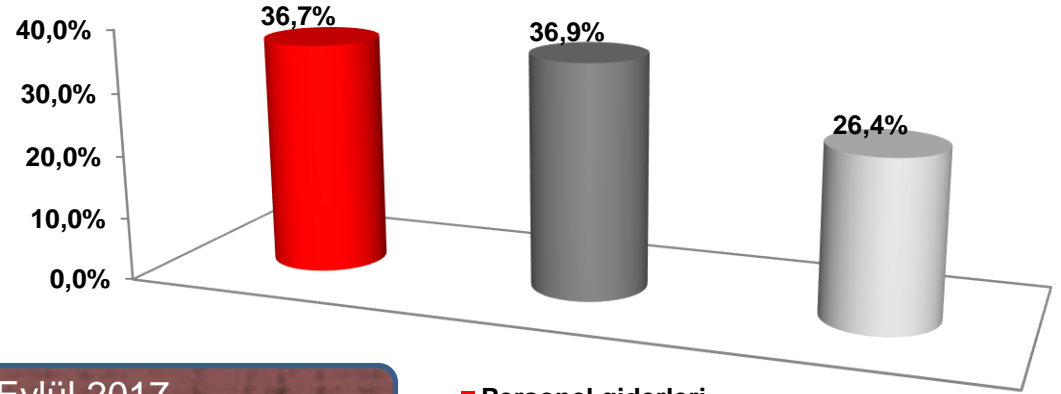
30 Eylül 2017  
Bölgesel Kira Geliri Dağılımı %

■ Türkiye ■ KKTC ■ Rusya

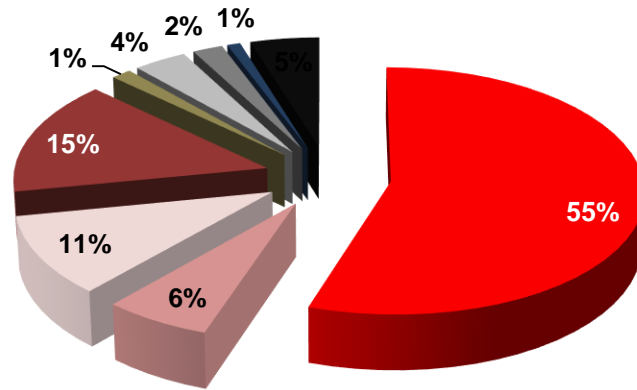


30 Eylül 2017  
Bölgesel FAVÖK Dağılımı %

■ Türkiye ■ KKTC ■ Rusya

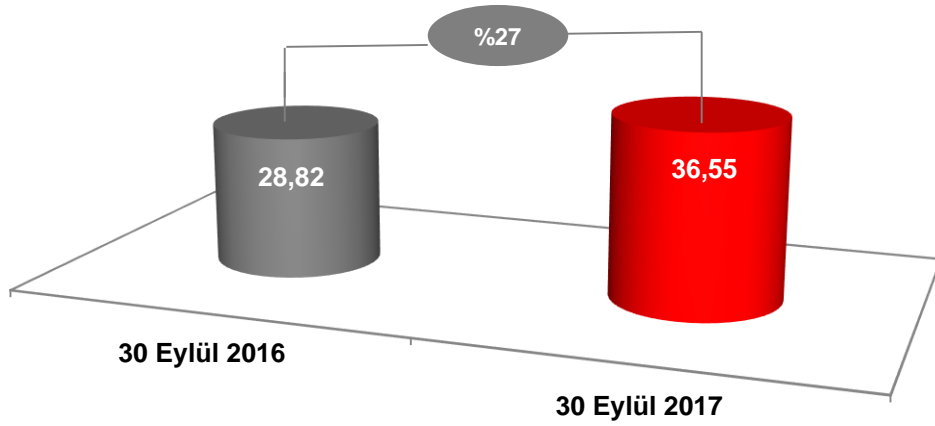


30 Eylül 2017  
Genel Yönetim Gideri Dağılımı %

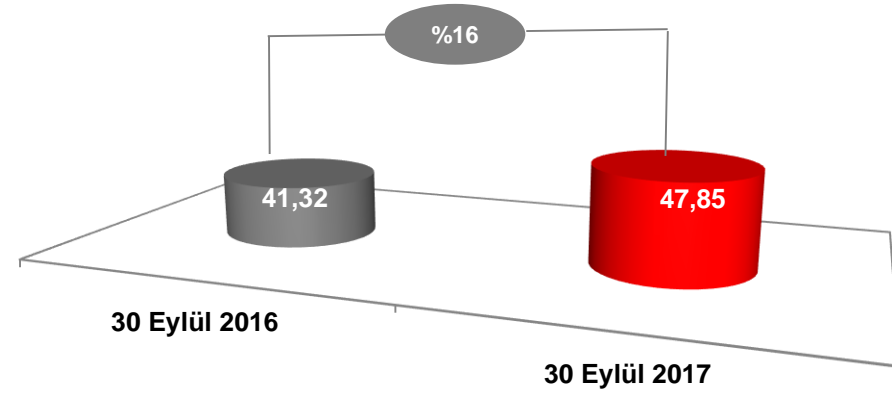


- Personel giderleri
- Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler
- Operasyonel kiralama giderleri
- Danışmanlık giderleri
- Reklam giderleri
- Seyahat ve temsil giderleri
- Vergi, resim ve harç giderleri
- Amortisman ve itfa payı giderleri
- Diğer

## FAVÖK Gelişimi



## Konsolide Kira Geliri (TL milyon)

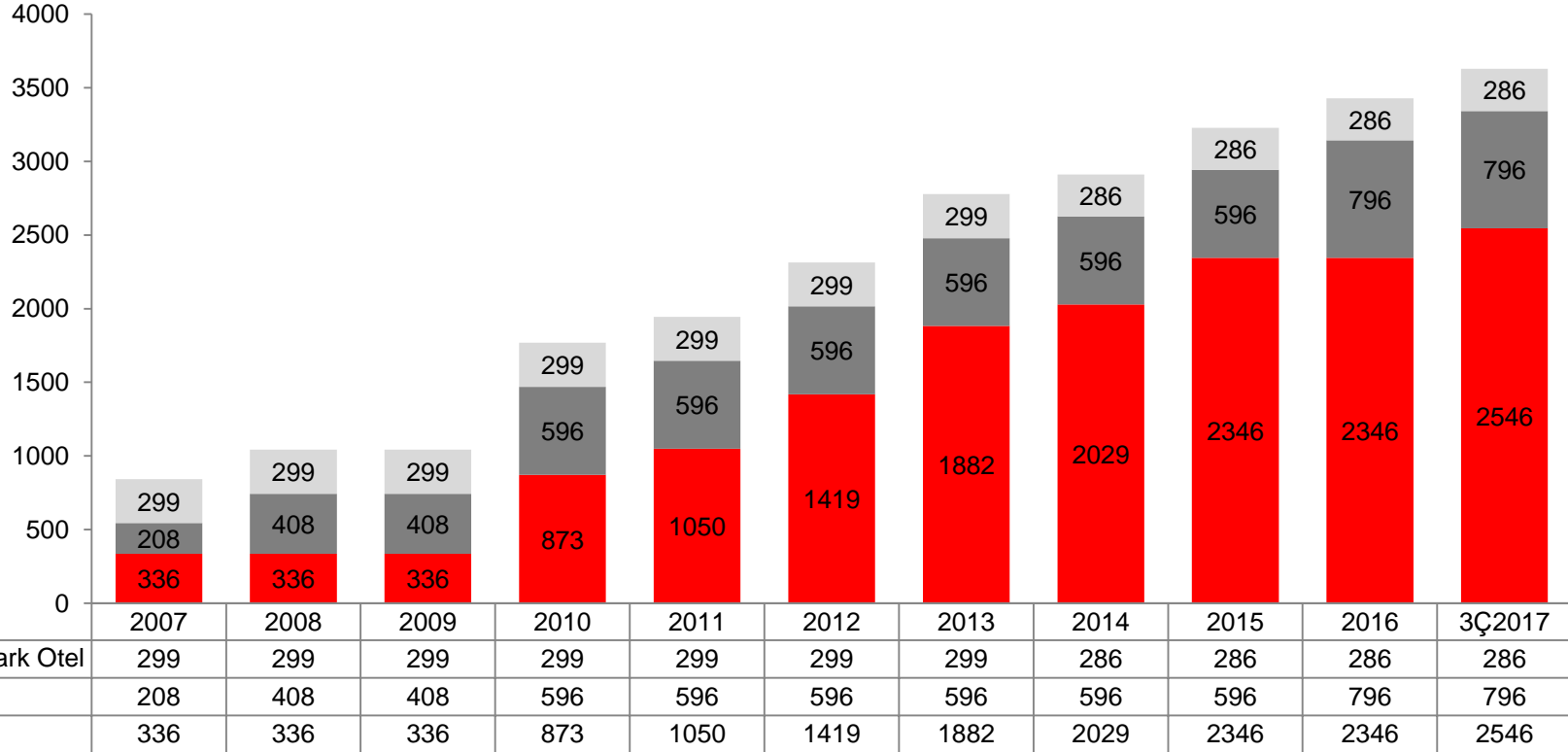


## • Yıllar İtibarıyla Oda Kapasitesi Gelişimi

30 Eylül 2017 itibarıyla, Şirket'in sahip olduğu operasyonel 20 otelin toplam oda sayısı 3.628'dir.

### Otel tipleri itibarıyla oda sayısı

■ İbis ■ Novotel ■ Merit Park Otel

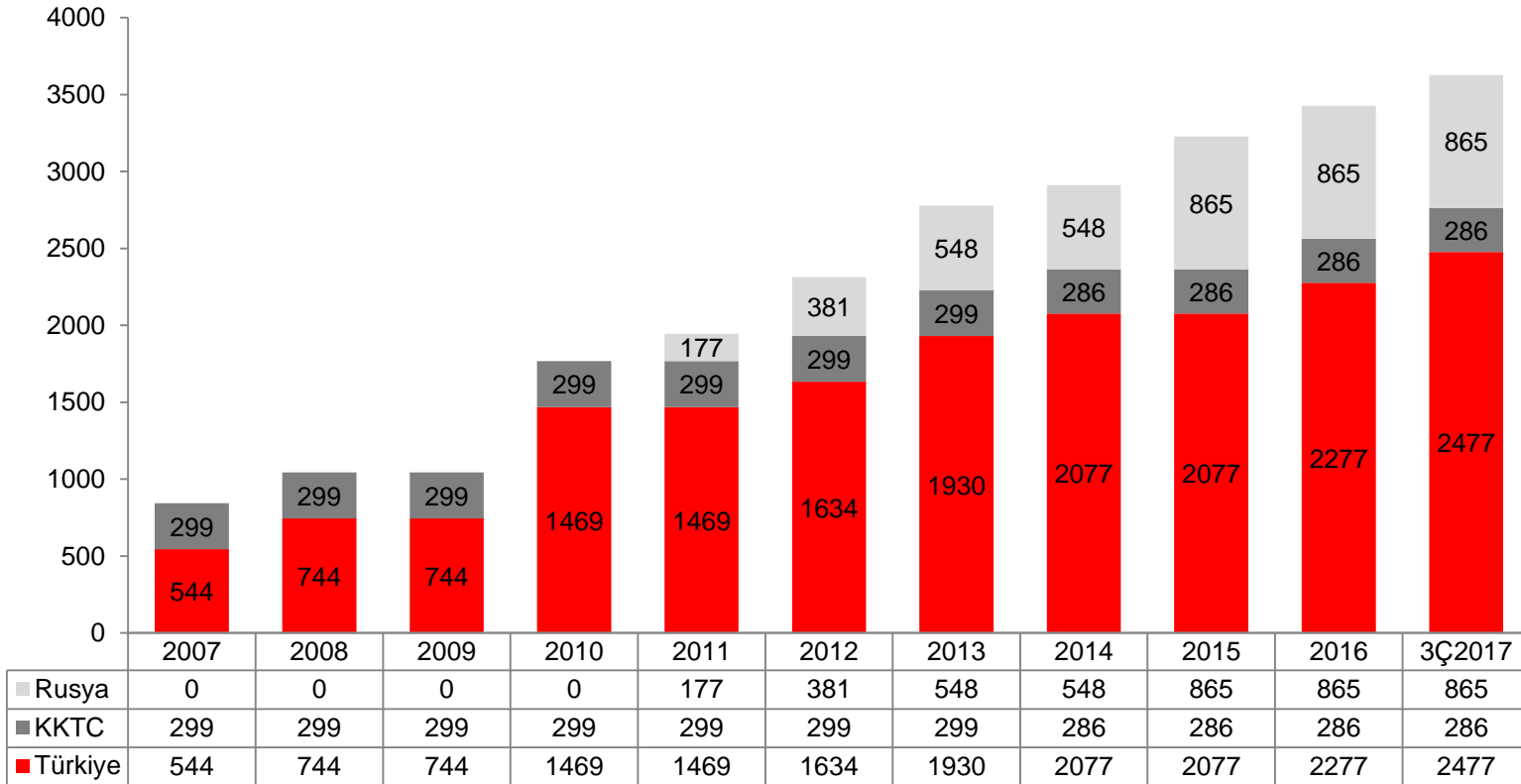




- Yıllar İtibarıyla Oda Kapasitesi Gelişimi**

## Ülkeler itibarıyla oda sayısı

■ Türkiye ■ KKTC ■ Rusya



Rakamlar «Milyon TL» cinsinden verilmiştir.

30.Eyl.17	Kira Geliri	FAVÖK	FAVÖK Marjı	Net Borç
Türkiye	20,9	13,4	64%	570,6
KKTC	13,7	13,5	99%	62,5
Rusya	13,3	9,7	73%	245,1
<b>KONSOLİDE</b>	<b>47,9</b>	<b>36,5</b>	<b>76%</b>	<b>878,2</b>

Kira Geliri	30.Eyl.17	30.Eyl.16	Değişim (%)
Türkiye	20,9	16,9	23%
KKTC	13,7	11,7	17%
Rusya	13,3	12,7	4%
<b>KONSOLİDE</b>	<b>47,9</b>	<b>41,3</b>	<b>16%</b>

Çalışan sayıları	30.Eyl.17	31.Ara.16	Değişim (%)
Türkiye	10	10	0%
KKTC	-	-	0%
Rusya	11	11	0%
<b>TOPLAM</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>0%</b>

FAVÖK	30.Eyl.17	30.Eyl.16	Değişim (%)
Türkiye	13,4	7,7	74%
KKTC	13,5	11,4	19%
Rusya	9,7	9,7	0%
<b>KONSOLİDE</b>	<b>36,5</b>	<b>28,8</b>	<b>27%</b>

Doluluk Oranları %	30.Eyl.17	30.Eyl.16	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	60%	62%	-2%
Türkiye Toplam - Novotel	64%	58%	6%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	62%	60%	2%
Rusya Toplam - İbis	61%	59%	2%
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>61%</b>	<b>60%</b>	<b>1%</b>

Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) - EUR	30.Eyl.17	30.Eyl.16	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	30	34	-11%
Türkiye Toplam - Novotel	49	53	-7%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	36	40	-10%
Rusya Toplam - İbis	43	35	22%
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>38</b>	<b>39</b>	<b>-1%</b>

Otellere Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (KDV Hariç) - EUR	30.Eyl.17	30.Eyl.16	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	22	26	-15%
Türkiye Toplam - Novotel	45	44	1%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	29	32	-9%
Rusya Toplam - İbis	37	28	32%
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>1%</b>

Kira Geliri (Bin TL)	30.Eyl.17	30.Eyl.16	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	10.084	8.820	14%
Türkiye Toplam - Novotel	10.800	8.101	33%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	20.884	16.920	23%
Rusya Toplam - İbis	11.517	11.585	-1%
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>32.401</b>	<b>28.505</b>	<b>14%</b>
<b>Ana Toplam (TL) *</b>	<b>47.851</b>	<b>41.320</b>	<b>16%</b>

\* Merit Park Otel ve Samara Ofis dahil

## • Brüt Finansal Borç

Toplam finansal borç tutarı 2016 yıl sonunda 839 milyon TL iken 2017 3. çeyrek sonunda %13 artarak 948 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Toplam net finansal borç tutarı ise 2016 yıl sonunda 775 milyon TL iken 2017 İlk 3 çeyrek sonunda %13 artarak 878 milyon TL'ye ulaşmıştır.

<b>Toplam Borç (milyon TL)</b>	<b>30.Eyl.17</b>	<b>31.Ara.16</b>	<b>Değişim (%)</b>
1 yıldan kısa	127	84	50%
1 – 2 yıl arası	88	72	23%
2 – 3 yıl arası	83	75	12%
3 – 4 yıl arası	77	69	10%
4 – 5 yıl arası	80	64	25%
5 yıl ve 5 yıldan uzun	493	475	4%
<b>TOPLAM</b>	<b>948</b>	<b>839</b>	<b>13%</b>

<b>Avro Krediler Ağırlıklı Ortalama Yıllık Faiz Oranı</b>	<b>6,88%</b>	<b>7,18%</b>	<b>-0,30%</b>
---	--------------	--------------	---------------

<b>TL Krediler Ağırlıklı Ortalama Yıllık Faiz Oranı</b>	<b>17,36%</b>	<b>13,90%</b>
---	---------------	---------------

<b>Brüt Borç (milyon TL)</b>	<b>30.Eyl.17</b>	<b>31.Ara.16</b>	<b>Değişim (%)</b>
Türkiye	576	509	13%
KKTC	126	111	12%
Rusya	246	219	13%
<b>KONSOLİDE</b>	<b>948</b>	<b>839</b>	<b>13%</b>

## • Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplamı 30 Eylül 2017 itibarıyla 1,33 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

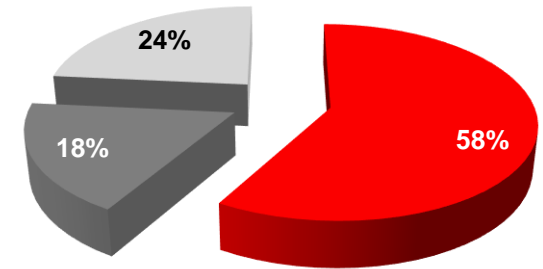
Yatırım amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	30.Eyl.17	31.Ara.16	Değişim (%)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.327,9	1.253,7	6%
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	49,8	0%
Arsa kiralari	36,4	34,5	1%
<b>TOPLAM</b>	<b>1.364,3</b>	<b>1.303,5</b>	<b>5%</b>

## Faal olan ve Yapılmakta olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)

	30.Eyl.17	31.Ara.16	Değişim (%)
Türkiye	811,9	767,1	1%
KKTC	240,9	240,9	0%
Rusya	311,6	295,5	5%
<b>TOPLAM</b>	<b>1.364,3</b>	<b>1.303,5</b>	<b>2%</b>

30 Eylül 2017  
Bölgesel Gayrimenkul  
Dağılımı %

■ Türkiye ■ KKTC ■ Rusya



- **Gayrimenkul Yatırımları**

2017 İlk 9 ay sonu Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller için toplam 8,6 milyon TL yatırım harcaması gerçekleşmiştir.

30 Eylül 2017 itibarıyla

**TÜRKİYE**

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%)	Fiziksel Tamamlama (%)	Otel Açılış Tarihi
Ibis Otel Tuzla	İstanbul	200	Tamamlandı	17.400.000	100%	100%	1 Nisan 2017

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

## • Net Aktif Değer

30 Eylül 2017 itibarıyla Net Aktif Değer, 568,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

<b>PORTFÖY TABLOSU (mn TL)</b>	<b>30.Eyl.17</b>	<b>31.Ara.16</b>
<b>Faal Oteller</b>		
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	170,1	170,1
Ibis Otel Eskişehir	11,5	11,5
Novotel Trabzon	109,5	109,2
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	42,1	42,1
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	40,4	40,2
Ibis Otel Bursa	37,3	37,3
Ibis Otel Esenyurt	41,0	41,0
Ibis Otel Adana	43,6	43,5
Ibis Otel İzmir Alsancak	45,0	45,0
Ibis Otel Ankara Airport	34,5	34,5
Ibis Otel Tuzla	53,0	0,0
<b>Yatırımları Devam Eden Projeler</b>		
Ibis Otel Tuzla	0,0	49,8
<b>İştirakler</b>	<b>378,7</b>	<b>427,9</b>
<b>Para &amp; Sermaye Piyasası Araçları</b>	<b>1,7</b>	<b>0,9</b>
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>1.008,5</b>	<b>1.052,9</b>
Diğer Aktifler & Alacaklar	100,8	45,2
Borçlar	540,8	478,5
<b>NET AKTİF DEĞER</b>	<b>568,4</b>	<b>619,6</b>



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

## **Devlet Teşvik ve Yardımları**

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

## **Kar Payı Dağıtım Politikası**

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

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

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

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



Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.690.908	851.716
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	648.958.381	643.531.638
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	378.723.361	427.864.488
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>79.868.312</b>	<b>25.831.483</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>1.109.240.962</b>	<b>1.098.079.325</b>
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	513.589.367	452.976.482
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	27.355.159	25.493.790
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	568.296.436	619.609.053
	<b>Diğer kaynaklar</b>		-	-
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>1.109.240.962</b>	<b>1.098.079.325</b>
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.678.431	837.969
A2	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
A3	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
B2	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	59.579.441
C1	İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 (a)	-	-
C2	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	1.097.774.990	987.005.991
J	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
K	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	%58,50	%58,61	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%34,30	%39,04	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%34,14	%38,96	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%288,36	%236,52	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,15	%0,08	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	%0,00	%0,00	<%10

30 Eylül 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.

**İlişkili taraflardan ticari alacaklar (TL)** **30.Eyl.17** **31.Ara.16**

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. 3.540.921 7.414.000

**İlişkili taraflara diğer borçlar (TL)** **30.Eyl.17** **31.Ara.15**

Akfen Mühendislik A.Ş. 1.348.721 -

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller (TL)** **1 Ocak-  
30 Eylül 2017** **1 Ocak-  
30 Eylül 2016**

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. -- 9.998.601

**Kira giderleri (TL)** **1 Ocak-  
30 Eylül 2017** **1 Ocak-  
30 Eylül 2016**

Hamdi Akın 236.474 317.950

- Sorumluluk Beyanları

[gyoyatirimci@akfengyo.com.tr](mailto:gyoyatirimci@akfengyo.com.tr) adresinden ya da 0212 371 87 00' dan ulaşabilirsiniz.

**Hüseyin Yılmaz-** *Finans ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü*

**Mehmet Aldırmaz-** *Finans Uzman Yardımcısı*

Tel: 0212 371 87 00

E mail: [hyilmaz@akfen.com.tr](mailto:hyilmaz@akfen.com.tr)

[maldirmaz@akfengyo.com.tr](mailto:maldirmaz@akfengyo.com.tr)

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

[www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)



facebook.com/akfengyo



twitter.com/akfengyo



linkedin.com/akfengyo