



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak – 30 Eylül 2018
FAALİYET RAPORU

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





- Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler
- 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla önemli gelişmeler
- Portföy Bilgileri
- Bulvar Loft
- Finansal Sonuçlar
- 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.

İller Bankası A.Ş. (İller Bankası) ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'ne ilişkin sözleşmesi Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan adi ortaklığa (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devredilmiştir. Bu kapsamda Akfen İnşaat Turizm ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı ("Adi Ortaklık")'nın kuruluş işlemleri 9 Kasım 2017 tarihinde tamamlanmıştır.

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

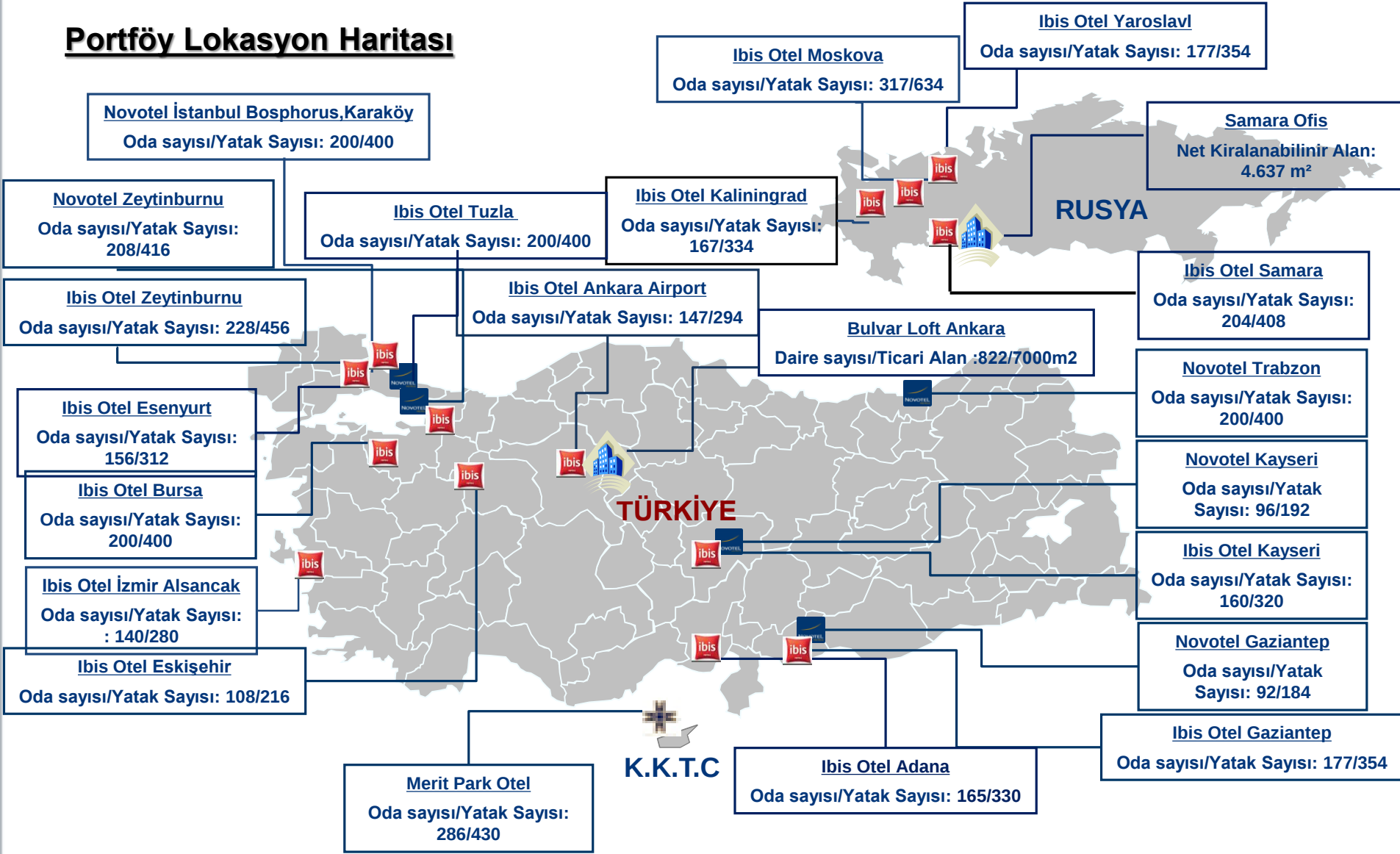
- Gayrimenkul sektöründe yüksek kârlılığa sahip projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirirken, hissedarlarına yüksek sermaye ve kâr payı getirisi sağlamak.

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. **1 PROJE** *Ankara'da : Daire sayısı/Ticari Alan :822/7000 m²

1 OFİS *Rusya'da: 4.637 m² net kiralanabilir alan

Ortaklar	Hisse Adedi	Sermaye Oranı (%)
Akfen Holding A.Ş. ⁽¹⁾	104.654.831	56.88%
Hamdi Akın ⁽²⁾	30.352.088	16,5%
Diğer	48.993.081	26,63%
TOPLAM	184.000.000	100%

(1) Şirket'in ana ortağı Akfen Mühendislik A.Ş.'nin aktifinde bulunan Şirket'in hisseleri tamamı birleşme yoluyla Akfen Holdinge devredilmiş olup söz konusu birleşme işlemleri 28 Şubat 2018 tarihinde tamamlanmıştır.

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

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 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 184.000.000 TL). Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 184.000.000 adet (31 Aralık 2017: 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.	44.652.566 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.
TOPLAM			184.000.000,00	100		

Organizasyon Şeması

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Başkanı
İbrahim Süha GüçsavGenel Müdür
Sertaç Fuad KaraağaoğluGenel Müd. Yrd. - Operasyon
M. Okyay TuranYatırımcı İlişkileri Yön. Ve
Finans Uzman Yardımcısı
Mehmet AldırmazHukuk Müşaviri
Şevin NarGenel Müd. Yrd. - Mali ve İdari İşler
Yusuf AnılMuhasebe Müdürü
Aslı Canan Öcalİdari İşler
Fatih Akar
Oğuzhan Turan
Hülya Keser

İbrahim Süha Güçsav

Yönetim Kurulu Başkanı

Mustafa Keten
Pelin Akın Özalp
Selim Akın

Yönetim Kurulu Başkan Yrd.

Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi

Sıla Cılız İnanc

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

Rusya Koordinatörü
Cüneyt Baltaoğlu

11 Personel

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

Üst Düzey Yönetim	Görevi
Sertaç F. Karaağaoğlu	Genel Müdür
Memduh Okyay Turan	Genel Müdür Yardımcısı - Operasyon
Yusuf Anıl	Genel Müdür Yardımcısı – Mali ve İdari İşler

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
Mehmet Aldırmaz	Üye

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

2018 yılının ilk 9 ay içerisinde Yönetim Kurulu 11 kez toplanmış olup toplantıların çoğunluğuna tüm Yönetim Kurulu Üyeleri katılmış ve kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Şirket yöneticilerine sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kar payı gibi mali menfaatlerin toplamı aşağıda sunulmuştur. Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, ayni nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları için üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar toplamı 1.981,84-TL (30 Eylül 2017:1.394,41-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.18</u>	<u>30.Eyl.17</u>
Kısa vadeli faydalar	1.982	1.394

İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV YÖNETİM KURULU BAŞKANI / MURAHHAS AZA

İbrahim Süha Güçsav, 1992 yılında İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Güçsav daha sonra Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1992 yılında Alexander&Alexander Sigorta Brokerliği A.Ş.'de başlayan Güçsav, 1994 yılında katıldığı Akfen Holding'de Finansman Grup Başkanlığı ve İcra Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Araç Muayene İstasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmeleri, Akfen GYO'nun kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli proje finansmanı konularında önemli görevler üstlenmiştir. DEİK Singapur İş Konseyi Başkanı ve Asya Pasifik İş Konseyi Koordinasyon Başkan Yardımcısı olan Güçsav, 2003 yılından 2010 yılının Mart ayına kadar Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2010 – 2012 yılları arasında Akfen Holding ve 2000 – 2012 yılları arasında TAV Havalimanları Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olan Güçsav, 2010 yılı Mart ayından bu yana Akfen Holding CEO 'sudur. Bu görevine ek olarak Akfen GYO ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı başta olmak üzere, Akfen Yenilenebilir Enerji ve iştiraklerinde de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.

Akfen Holding CEO'su Süha Güçsav, Ekim 2014 itibariyle Singapur Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bağlı olarak faaliyetlerini sürdüren Uluslararası Ticaret ve Yatırım Ajansı'nın (IE Singapore) Türkiye Onursal İş Temsilcisi olarak atanmıştır.

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- 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.

PELİN AKIN ÖZALP YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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, Akfen Altyapı, IBS Sigorta ve Reasürans Brokerliği, Akfen GYO, İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO) ve Travelex Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

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

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

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; bugün de ticaret komisyonu başkanlığı görevini yürütmektedir. Akın, TÜSİAD ve Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği (TYD) üyesidir. Aynı zamanda Türkiye Genç İşadamları Derneği (TÜGİAD) Yönetim Kurulu Başkanvekili ve 2018 yılı itibariyle DEİK temsilciliği görevlerini üstlenmektedir. 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

1977 yılında Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden mezun olan İrfan Erciyas, iş yaşamına Türkiye Vakıflar Bankası'nda başlamıştır. Türkiye Vakıflar Bankası'nda Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü yaptıktan sonra 1996-2002 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı olarak, 2002-2003 arasında ise Genel Müdür olarak görevini sürdürmüştür. 2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılan Erciyas, başta Araç Muayene İstasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmesi olmak üzere, Akfen GYO ve Akfen Enerji'nin kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli finansman konularında önemli görevler üstlenmiştir. İrfan Erciyas Mart 2010'dan bu yana Akfen Holding'de Murahhas Üye olarak görevine devam etmekte olup Akfen Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır..

SILA CILIZ İNANÇ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Sıla Ciliz İnanç, 1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sila Ciliz İnanç, 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başlamıştır. Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları (PPP), şirket birleşmeleri ve devir almaları ile altyapı, inşaat, enerji ve rekabet hukuku alanlarında çalışmıştır. Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında aktif görev almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yapı-şirket-devret, hak/imtiyaz devirleri ve özelleştirme uygulamalarının ihale ve devirleri dâhil tüm süreçlerinde bulunmuş, projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile Akfen Holding A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş.'nin pay ve tahvil ihracı işlemlerinde yer almıştır. Şirket ve holding yapılanmaları ile ilgili çalışmıştır. Sila Ciliz İnanç, Akfen Holding A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Baş Hukuk Müşaviri olup, Akfen Holding'in çeşitli ortaklıklarında, Akfen Altyapı Danışmanlık A.Ş. ve Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri devam etmektedir.

HALİL EROĞLU YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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

ADNAN AYDOĞAN YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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

AHMET ERTÜRK YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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

SERTAÇ FUAD KARAAĞAOĞLU **GENEL MÜDÜR**

Sertaç Fuad Karaağaoğlu profesyonel iş hayatına 1996 yılında Toprakbank'ta başladı. 2003 yılına kadar Kentbank ve Dışbank'da Kurumsal Bankacılık ve KOBİ Bankacılığı portföy yöneticiliği yapan Karaağaoğlu, 2011 yılına kadar Fortisbank'da sırasıyla Şube Müdürü, İç Anadolu Bölgesi KOBİ Direktörü, Doğu Akdeniz Bölge Müdürü ve Krediler Direktörü olarak görevler üstlendi. 2011-2012 yılları arasında bu görevi TEB BNP Paribas'ta da sürdürdükten sonra sermaye piyasalarında çalışmaya başlamıştır. 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 çalışmış ve 2016 yılında Akfen ailesine katılmıştır. Halen Akfen GYO Genel Müdürlüğü görevini yürüten Karaağaoğlu Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü ile Maltepe Üniversitesi İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı mezunudur.

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.

YUSUF ANIL **GENEL MÜDÜR YRD.**

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

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.

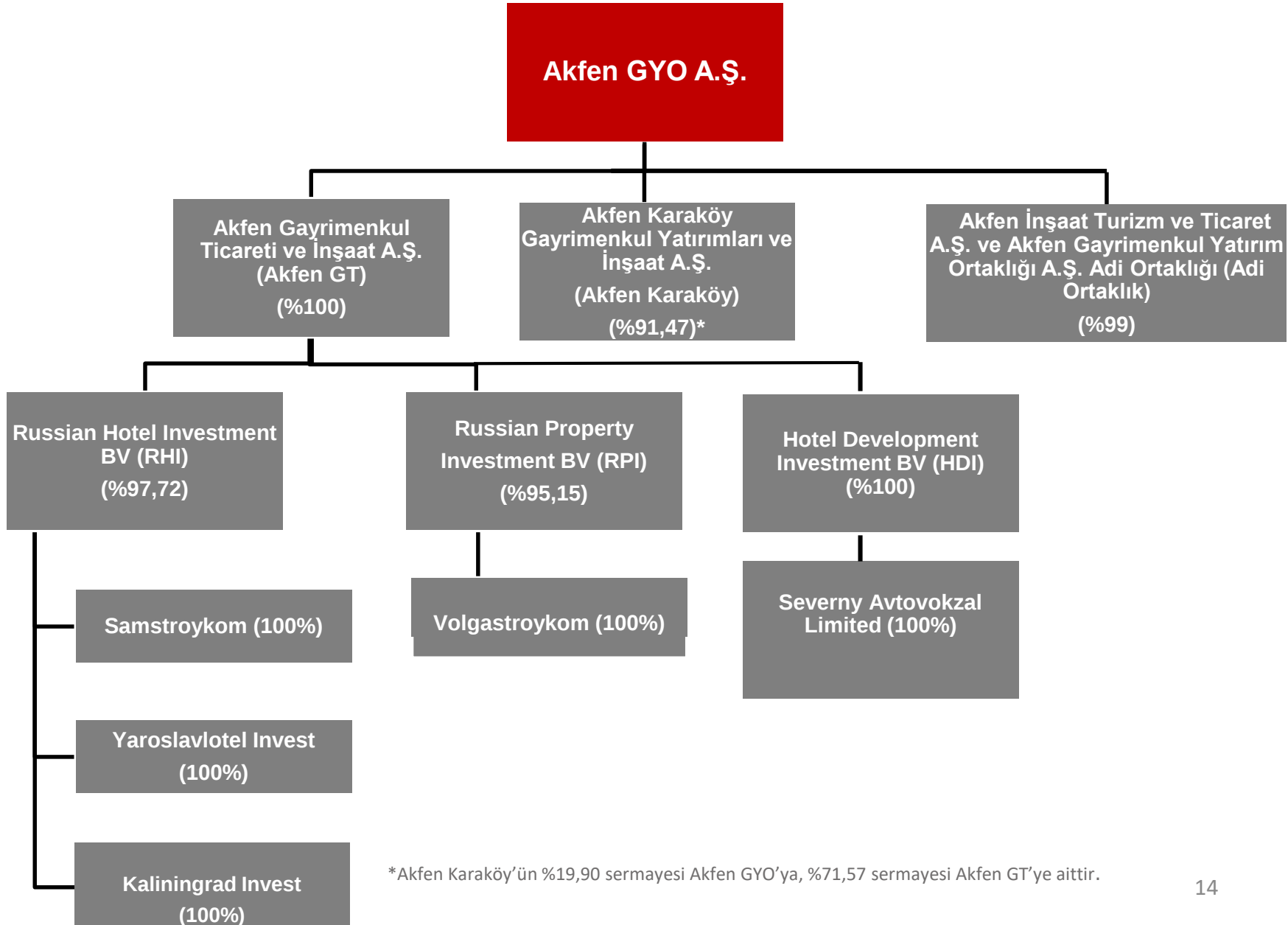
Şirket, bu anlayış çerçevesinde, Akfen GYO'nun vizyon ve misyonunu özümsemiş, görevini severek yapan, ekip çalışmasında uyumlu, takım ruhuna inanan, müşteri odaklı, etik değerlere ve sosyal sorumluluğa sahip bir çalışan profiline sahiptir. 30 Eylül 2018 itibarıyla Akfen GYO çalışanlarının sayısı 9 (31 Aralık 2017: 11), bağlı ortaklıklarda çalışan sayısı ise 11 (31 Aralık 2017: 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 2018	31 Aralık 2017
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	241.814	230.728
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	166.604	175.407
	408.418	406.135

Organizasyon Yapısı



*Akfen Karaköy'ün %19,90 sermayesi Akfen GYO'ya, %71,57 sermayesi Akfen GT'ye aittir.

Grup Şirketleri

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye	Şirketin Sermayesindeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayesindeki 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	121.000.000,00	110.678.700,00	TL	91,47	Bağlı Ortaklık
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. Ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı	Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım Konut İnşaatı İşi	10.000,00	9.900,00	TL	99	Bağlı Ortaklık

(*) Akfen Karaköy Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin %19,90 sermayesi Akfen GYO A.Ş.'ye, %71,57 sermayesi Akfen GT A.Ş.'ye aittir.

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, 3 Mayıs 2018 tarih ve 2018/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesine, 1 yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Halil Eroğlu, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi Pelin Akın Özalp'in atanmasına, Adnan Aydoğan'ın Halil Eroğlu'nun Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

30 Haziran 2018 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;

- 01.01.2018 - 31.03.2018 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 07.05.2018 tarihinde,
- 01.01.2018 – 30.06.2018 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 03.08.2018 tarihinde,
- 01.01.2018 – 30.09.2018 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 24.10.2018 tarihinde,

İlgili 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.

6 Ağustos 2018, İmtiyazlı Pay Devri Hk.

Şirketimizin Akfen Holding' e ait 1000 adet A grubu ve 1000 adet D grubu imtiyazlı payları, bu paylara ait yönetim kontrolünün dolaylı nihai sahibi olan Hamdi Akın'a devredilmiş olup, Hamdi Akın'ın söz konusu paylarla yönetim kontrolü doğrudan kontrole dönüşmüştür

18 Mayıs 2018, Bağlı Ortaklık Sermaye Tescil İşlemleri Hk.

Şirketimizin bağlı ortaklarından Akfen Karaköy'ün sermayesi 18 Mayıs 2018 tarihinde 121.000.000-TL'ye çıkarılmış olup Akfen GYO'nun Akfen Karaköy'deki dolaylı ve dolaysız sahiplik oranı %91,47'ye yükselmiştir.

15 Mayıs 2018, Genel Kurul Tescil İşlemleri Hk.

Şirketimizin 3 Mayıs 2018 tarihinde yapılan 2017 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından 15 Mayıs 2018 tarihinde tescil edilmiştir.

3 Mayıs 2018, Olağan Genel Kurul Toplantısı Hk.

Şirketimizin Pay Sahipleri Olağan Genel Kurul Toplantısı 03.05.2018 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. Genel Kurul tutanağı, OGK Bilgilendirme tutanağı, Genel Kurul Hazırlan ve OGK Davet İlanı, İnternet sitemizde mevcuttur

28 Şubat 2018, Bağlı Ortaklık Devri Hk.

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

31 Ocak 2018 Değerleme Şirketi Seçimi Hk.

Yönetim Kurulumuz 31.01.2018 tarihli toplantısında: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35.Maddesi gereğince, portföyümüzde bulunan oteller için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş., Bulvar Loft Projesi için Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak ve ayrıca portföyümüze 2018 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. ve Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesine oybirliği ile karar vermiştir.

31 Ocak 2018, Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Ataması Hk.

Şirketimiz yatırımcı ilişkileri yöneticisi olarak görev yapan Hüseyin Yılmaz'ın Şirketimizden 31.01.2018 tarihi itibarıyla ayrılmış olması sebebiyle Yönetim Kurulumuzun 31.01.2018 tarihli toplantısında:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11.maddesi kapsamında;

Şirketimizden ayrılan Hüseyin Yılmaz'ın görev ve yetkilerinin iptaline, yerine Şirketimiz çalışanı Mehmet Aldırmaz'ın "Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi" olarak atanmasına, kendisinin doğrudan Şirketimiz Genel Müdürüne bağlı olarak görev yapmasına ve Mehmet Aldırmaz'ın, Hüseyin Yılmaz'ın görev süresini tamamlamak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak seçilmesine, toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

17 Ocak 2018 , Pay Dışında Sermaye Piyasası Aracı İşlemlerine İlişkin Bildirimi Hk.

Paya Dönüştürülebilir Tahvil ihracı 17.01.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

08 Ocak 2018 , Paya Dönüştürülebilir Tahvil İhraç Tavanı ve Dönüştürme Fiyatı Hakkında Bilgilendirme Hk.

Şirketimizin ihraç etmeyi planladığı paya dönüştürülebilir tahvil ile ilgili olarak İhraç Tavanına ilişkin bilgiler ve SPK'nın söz konusu tahvil ihracı ile ilgili 25.12.2017 tarihli onay yazısı 08 Ocak 2018 Tarihinde KAP'da açıklanmıştır.

05 Ocak 2018, Geleceğe Dönük Değerlendirmeler Hk, (Geleceğe Dönük Değerlendirmeler)

Şirketimizin ihraç edeceği Paya Dönüştürülebilir Tahvil ve geleceğe dair projeksiyonunu içeren yatırımcı sunumu Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği'nin 10.maddesi kapsamında 5 Ocak 2018 Tarihinde KAP'da açıklanmıştır.

TÜRKİYE

Operasyonel Oteller	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
TOPLAM	2.763				



RUSYA

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

TÜRKİYE

Projeler	Daire Sayısı	İnşaat Alanı M2	Ticari Alan M2	Yatırım Başlangıç Tarihi	Tamamlanma Tarihi
1 Bulvar Loft	822	169.703	7.000	Kasım 2017	2019

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

BİLANÇO (milyon TL)	30.Eyl.18	31.Ara.17
DÖNEN VARLIKLAR	207,3	31,8
Nakit ve nakit benzerleri	28,1	3,1
Ticari alacaklar	33,1	15,6
Diğer alacaklar	0,4	0,0
Stoklar	125,5	-
Peşin Ödenmiş Giderler	1,3	1,1
Kısa vadeli finansal yatırımlar	5,7	2,7
Diğer dönen varlıklar	13,3	9,2
DURAN VARLIKLAR	1.948,0	1.731,4
Diğer alacaklar	40,0	24,6
Uzun vadeli finansal yatırımlar	94,8	64,4
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.770,6	1.604,2
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	0,1	0,2
Peşin Ödenmiş Giderler	8,0	8,5
Ertelenmiş vergi varlığı	6,3	3,9
Diğer duran varlıklar	28,0	25,5
TOPLAM VARLIKLAR	2.155,2	1.763,2
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	271,9	164,9
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	48,8
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	155,3	93,9
Ticari borçlar	32,5	4,3
Diğer borçlar	17,6	13,2
Ertelenmiş Gelirler	53,6	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	10,2	3,0
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2,8	1,7
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.566,1	990,5
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.435,8	867,5
Ticari borçlar	0,2	0,2
Diğer borçlar	47,7	34,0
Uzun Vadeli Karşılıklar	9,2	16,4
Ertelenmiş Gelirler	-	0,3
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	69,7	68,2
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	3,4	3,8
ÖZKAYNAKLAR	317,3	607,8
TOPLAM KAYNAKLAR	2.155,2	1.763,2
Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar	85%	66%

GELİR TABLOSU (milyon TL)	30.Eyl.18	30.Eyl.17
Hasılat	74,1	47,9
Satışların Maliyeti	(10)	(7,3)
BRÜT KAR	64	40,6
Genel yönetim giderleri	(5,8)	(4,1)
Satış ve pazarlama giderleri	(4,0)	-
FAVÖK	54,3	36,5
Diğer faaliyet giderleri, net	(0,1)	(0,9)
FAALİYET KARI	54,2	37,4
Finansal giderler, net	(407,4)	(123,7)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR	(353,2)	(86,3)
Vergi geliri	4,8	4,2
DÖNEM ZARARI	(384,4)	(82,1)
Kontrol gücü olmayan paylar	(10,3)	(5,1)
NET DÖNEM ZARARI	(338,1)	(76,9)
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	37,1	3,4
Toplam Kapsamlı Gider	(311,3)	(78,6)
Brüt Kar Marjı	86%	85%
FAVÖK Marjı	73%	76%

Finansal Performans

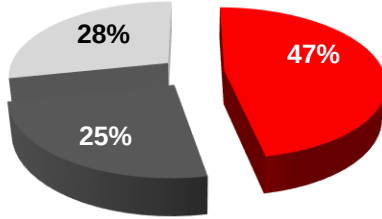
- Konsolide kira geliri bir önceki yılın aynı dönemine göre % 55 artışla 74 milyon TL olmuştur.
- Konsolide FAVÖK bir önceki yılın aynı döneme göre %49 artarak 54 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (Bulvar Loft giderleri hariç %59 artarak 58 milyon TL olmuştur).
- FAVÖK marjı %73 seviyesinde gerçekleşmiş olup önceki yılın aynı döneminde mevcut olmayan Bulvar Loft projesine ait giderleri hariç tutulduğunda ise FAVÖK marjı %76' ten %79'e yükselmiştir.
- 30 Eylül 2018 itibarıyla 338 milyon TL dönem net zararı gerçekleşmiştir. Bunun temel sebebi 2018 yılının ilk üç çeyreğinde Euro'nun TL karşısında %54 değer kazanması ile oluşan 345 milyon TL tutarındaki kur farkı gideridir.

Operasyonel Performans

- 30 Eylül 2018 itibariyle ortalama doluluk oranı Türkiye’de faaliyet gösteren oteller için %68, Rusya’da faaliyet gösteren oteller için %65 ve faaliyet gösteren tüm oteller için ise %67 olarak gerçekleşmiştir (Geçen yılın aynı döneminde Türkiye’deki oran %62, Rusya’daki oran %61 ve tüm oteller için ise %61’dir).
- 30 Eylül 2018 itibariyle ortalama oda fiyatı Türkiye’de faaliyet gösteren oteller için 35 Avro, Rusya’da faaliyet gösteren oteller için 46 Avro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı ise 38 Avro’ dur (Geçen yılın aynı döneminde Türkiye’de 36 Avro, Rusya’da 43 Avro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı ise 38 Avro gerçekleşmiştir).
- Konsolide satışların maliyeti 2018 yılı ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı döneminde 7,3 milyon TL iken %37 artarak 10 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide genel yönetim giderleri 2018 yılı ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %41 artarak 5,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide satış ve pazarlama giderleri 2018 yılı ilk dokuz ayında 4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Satış ve pazarlama giderleri Grup’un 2017 yılının son çeyreğinde devraldığı Bulvar Loft projesi ile ilgili olup, 2017’nin aynı döneminde Grup’un herhangi bir satış ve pazarlama gideri bulunmamaktadır.

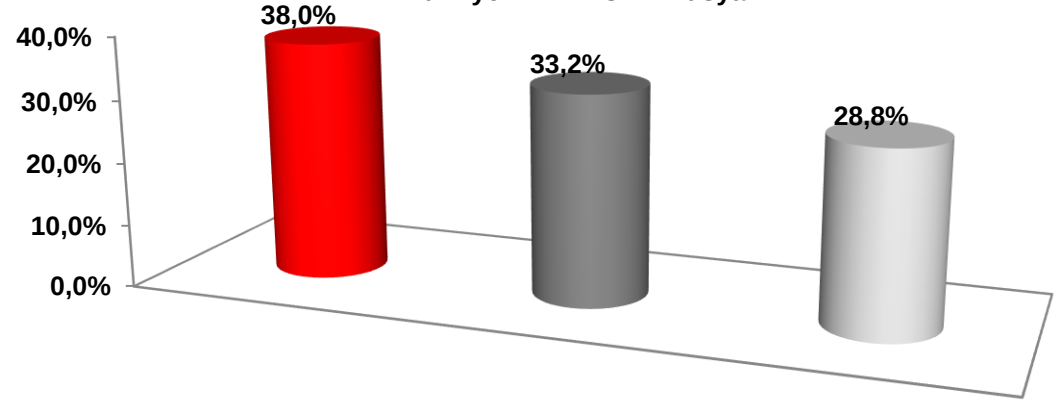
30 Eylül 2018
Bölgesel Kira Geliri Dağılımı

■ Türkiye ■ KKTC ■ Rusya

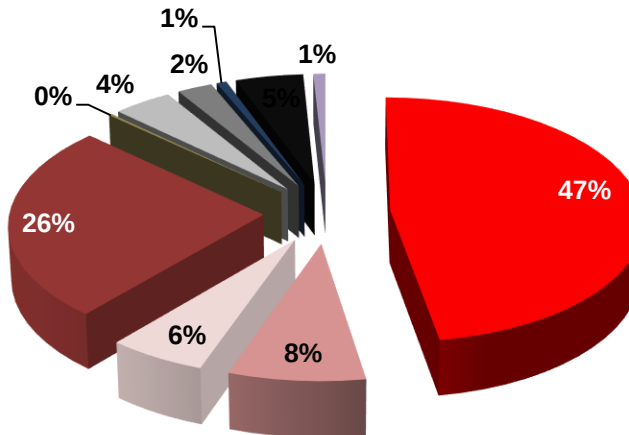


30 Eylül 2018
Bölgesel FAVÖK Dağılımı

■ Türkiye ■ KKTC ■ Rusya

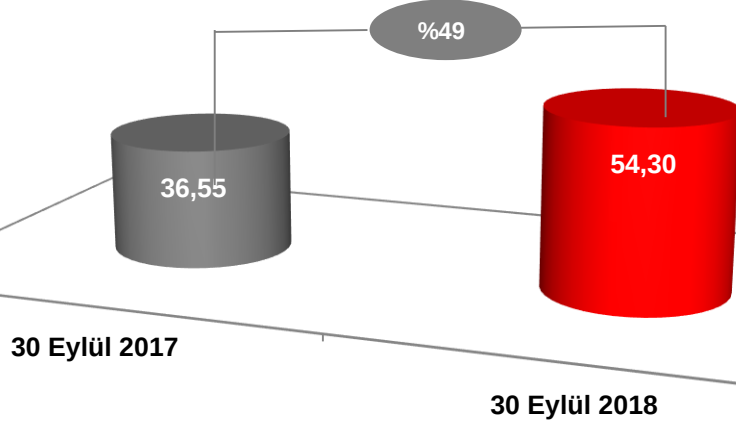


30 Eylül 2018
Genel Yönetim Gideri Dağılımı

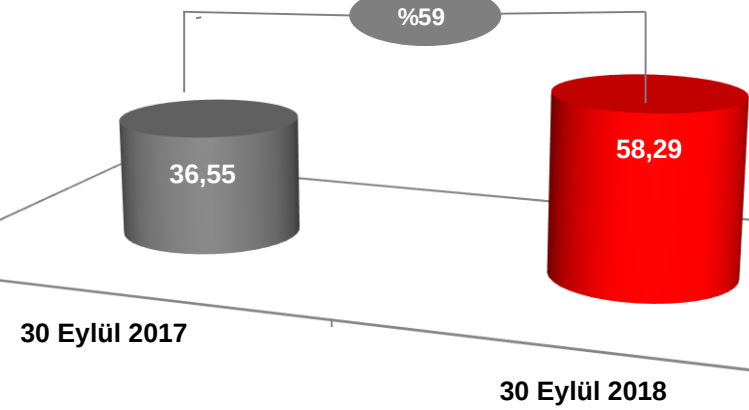


- Personel giderleri
- Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler
- Operasyonel kiralama giderleri
- Danışmanlık giderleri
- Reklam giderleri
- Seyahat ve temsil giderleri
- Vergi, resim ve harç giderleri
- Amortisman ve itfa payı giderleri
- Diğer
- Bağış ve yardımlar

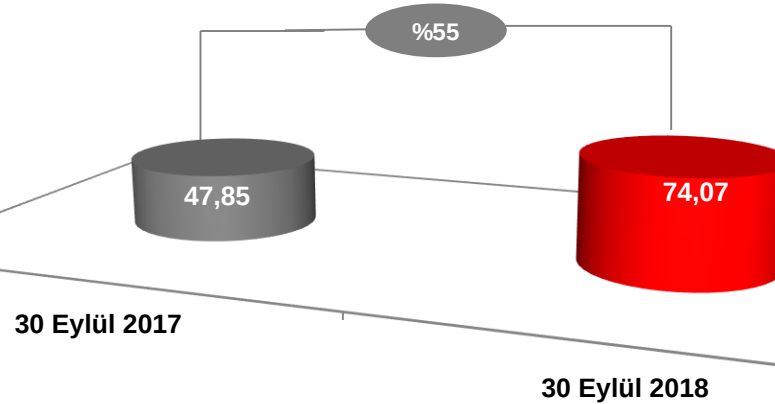
FAVÖK Gelişimi (Bulvar Loft dahil)

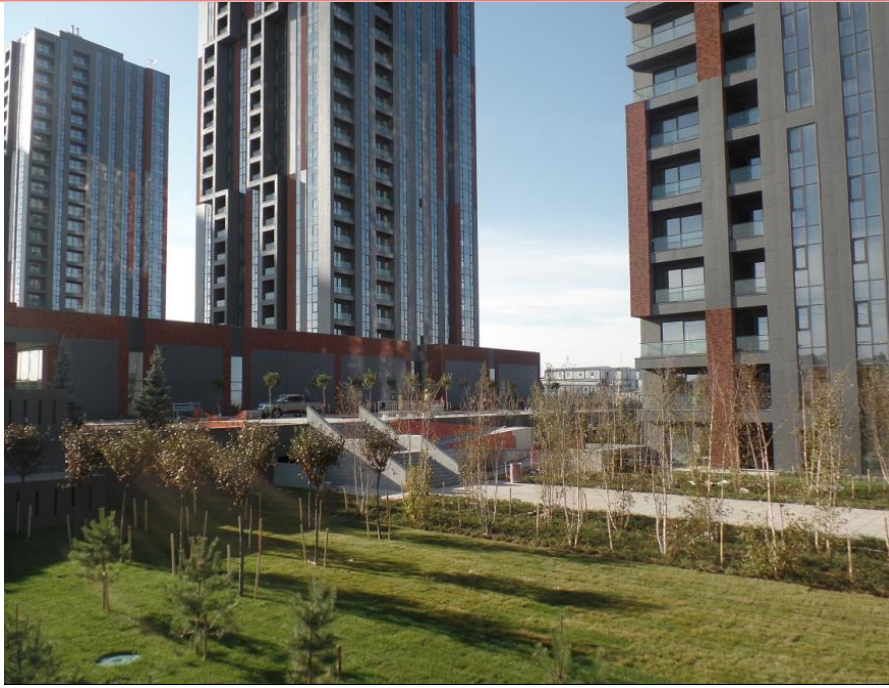


FAVÖK Gelişimi (Bulvar Loft hariç)

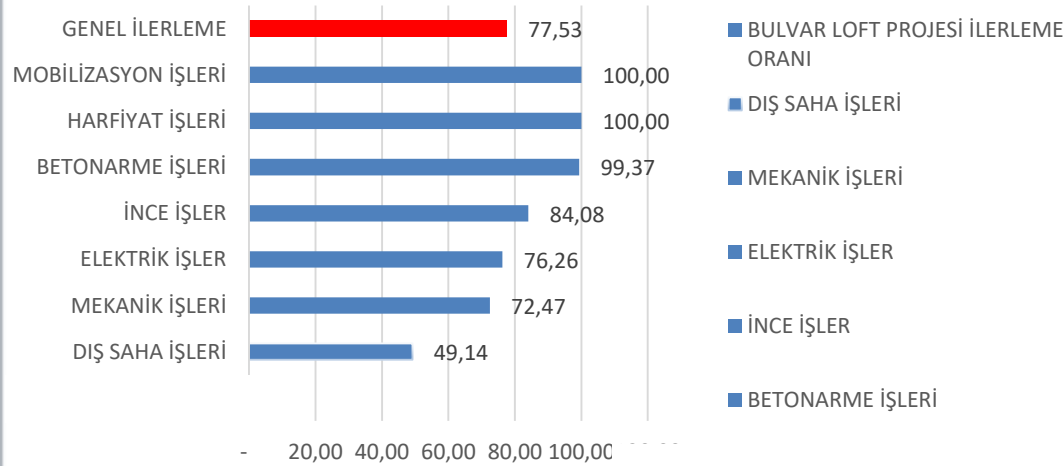


Konsolide Kira Geliri (TL milyon)





BULVAR LOFT PROJESİ İLERLEME ORANI

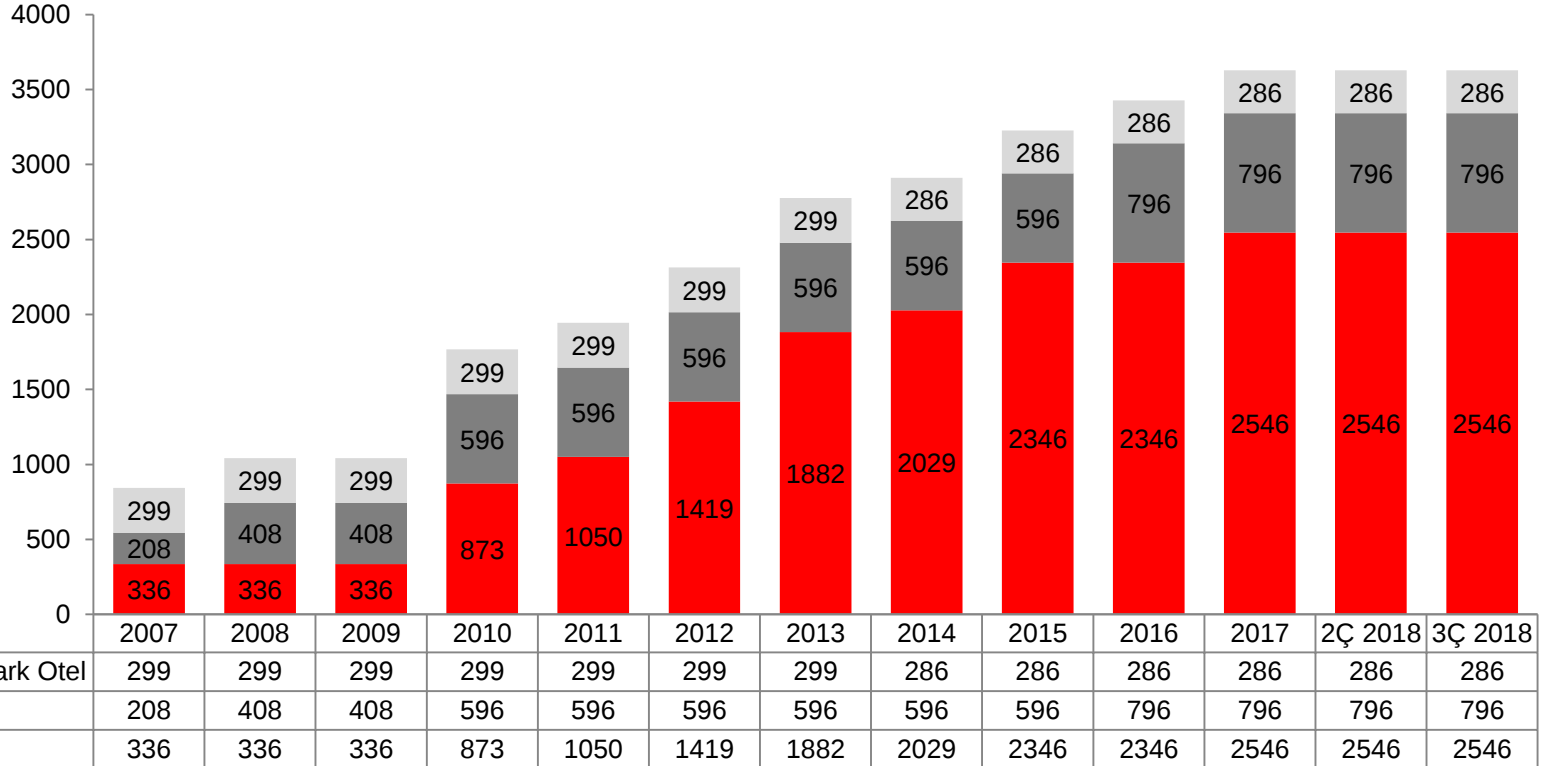


Yıllar İtibarıyla Oda Kapasitesi Gelişimi

30 Eylül 2018 itibarıyla, Şirket'in sahip olduğu operasyonel 20 otelin toplam oda sayısı 3.628'dir.

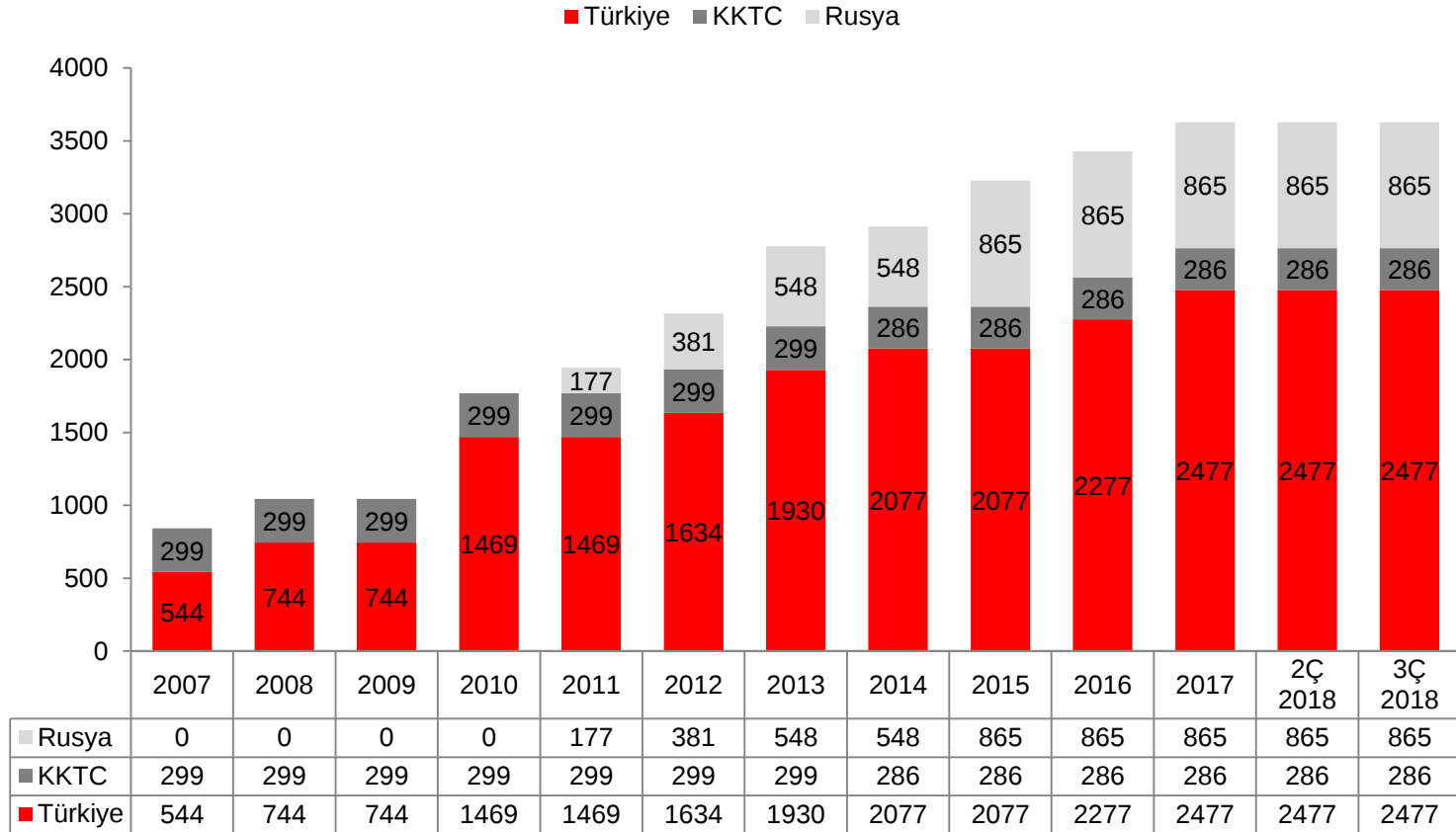
Otel tipleri itibarıyla oda sayısı

İbis Novotel Merit Park Otel



- Yıllar İtibarıyla Oda Kapasitesi Gelişimi

Ülkeler itibarıyla oda sayısı



Rakamlar «Milyon TL» cinsinden verilmiştir.

30.Eyl.18	Kira Geliri	FAVÖK	FAVÖK Marjı	Net Borç
Türkiye	34,8	20,6	59%	972,1
KKTC	18,3	18,0	99%	98,2
Rusya	21,0	15,6	74%	392,1
KONSOLİDE	74,1	54,3	73%	1.462,4

Kira Geliri	30.Eyl.18	30.Eyl.17	Değişim (%)
Türkiye	34,8	20,9	67%
KKTC	18,3	13,7	34%
Rusya	21,0	13,3	58%
KONSOLİDE	74,1	47,9	55%

Çalışan sayıları	30.Eyl.18	31.Ara.17	Değişim (%)
Türkiye	9	11	-18%
KKTC	-	-	0%
Rusya	11	11	0%
TOPLAM	20	22	-9%

FAVÖK	30.Eyl.18	30.Eyl.17	Değişim (%)
Türkiye	20,6	13,4	54%
KKTC	18,0	13,5	34%
Rusya	15,6	9,6	62%
KONSOLİDE	54,3	36,5	49%

Doluluk Oranları %	30.Eyl.18	30.Eyl.17	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	66%	60%	5%
Türkiye Toplam - Novotel	71%	64%	7%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	68%	62%	6%
Rusya Toplam - İbis	65%	61%	4%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	67%	61%	5%

Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) - TL	30.Eyl.18	30.Eyl.17	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	141	119	19%
Türkiye Toplam - Novotel	292	198	48%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	192	146	32%
Rusya Toplam - İbis	228	169	35%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	186	150	24%

Otellere Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (KDV Hariç) - TL	30.Eyl.18	30.Eyl.17	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	114	87	31%
Türkiye Toplam - Novotel	277	180	54%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	167	118	41%
Rusya Toplam - İbis	148	103	44%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	124	92	35%

Kira Geliri (Bin TL)	30.Eyl.18	30.Eyl.17	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	14.179	10.084	41%
Türkiye Toplam - Novotel	20.616	10.800	91%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	34.795	20.884	67%
Rusya Toplam - İbis	18.799	11.517	63%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	53.593	32.401	65%
Ana Toplam (TL) *	74.068	47.851	55%

* Merit Park Otel ve Samara Ofis dahil

- Brüt Finansal Borç**

Toplam finansal borç tutarı 2017 yıl sonunda 1.010 milyon TL iken 2018 ilk üç çeyreği sonunda %58 artarak 1.591 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Toplam net finansal borç tutarı ise 2017 yıl sonunda 940 milyon TL iken 2018 ilk üç çeyreği sonunda %56 artarak 1.462 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Toplam Borç (milyon TL)	30.Eyl.18	31.Ara.17	Değişim (%)
1 yıldan kısa	155	143	9%
1 – 2 yıl arası	147	96	52%
2 – 3 yıl arası	300	89	236%
3 – 4 yıl arası	139	82	71%
4 – 5 yıl arası	155	92	68%
5 yıl ve 5 yıldan uzun	694	508	37%
TOPLAM	1.591	1.010	58%
Avro Krediler Ağırlıklı Ortalama Yıllık Faiz Oranı	6,80%	6,86%	-0,06%

Brüt Borç (milyon TL)	30.Eyl.18	31.Ara.17	Değişim (%)
Türkiye	1.000	615	63%
KKTC	199	133	49%
Rusya	393	262	50%
KONSOLİDE	1.591	1.010	58%

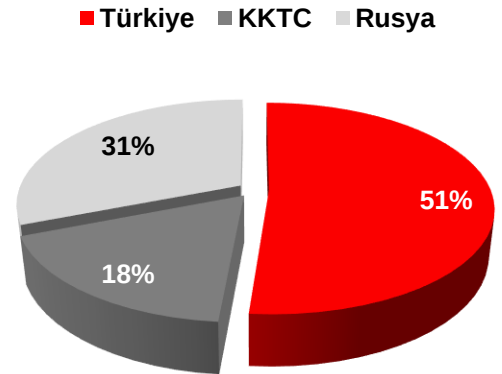
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplamı 30 Eylül 2018 itibarıyla 1.715,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bunun artışın temel sebebi 2018 yılının ilk üç çeyreğinde Euro'nun TL karşısında %54 değer kazanması ve Şirket'in ihraç ettiği Paya Dönüştürülebilir Tahvil olarak gösterilebilir.

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	30.Eyl.18	31.Ara.17	Değişim (%)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.715,6	1.564,7	10%
TOPLAM	1.715,6	1.564,7	10%

30 Eylül 2018
Bölgesel Gayrimenkul Dağılımı

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	30.Eyl.18	31.Ara.17	Değişim (%)
Türkiye	881,8	881,0	0%
KKTC	302,8	302,8	0%
Rusya	531,0	380,9	39%
TOPLAM	1.715,6	1.564,7	10%



• Net Aktif Değer

30 Eylül 2018 itibarıyla Net Aktif Değer, 404,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla net aktif değer, gayrimenkul portföyünün 31 Aralık 2017 tarihli TL değerleri ve raporlama dönemine kadar yapılan harcamalar dikkate alınarak hesaplanmıştır.

PORTFÖY TABLOSU (mn TL)	30.Eyl.18	31.Ara.17
Faal Oteller		
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	176,3	176,3
Ibis Otel Eskişehir	11,0	11,0
Novotel Trabzon	125,2	125,0
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	47,7	47,6
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	48,4	48,3
Ibis Otel Bursa	38,3	38,3
Ibis Otel Esenyurt	44,7	44,6
Ibis Otel Adana	48,9	48,9
Ibis Otel İzmir Alsancak	45,9	45,9
Ibis Otel Ankara Airport	47,7	47,7
Ibis Otel Tuzla	67,1	67,1
Yatırımları Devam Eden Projeler		
Bulvar Loft	120,1	0,0
İştirakler	415,7	415,7
Para & Sermaye Piyasası Araçları	21,3	1,1
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.258,2	1.117,4
Diğer Aktifler & Alacaklar	158,6	99,6
Borçlar	1.012,6	580,6
NET AKTİF DEĞER	404,2	636,5

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



Devlet Teşvik ve Yardımları

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

Kar Payı Dağıtım Politikası

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 25.02.2011 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu Kararı ile "Şirket'in genel karlılık durumunu dikkate alarak 2012 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabilir 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.

Bağış ve Yardımlar

Grup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 48.464 TL tutarında yardım ve bağış gideri gerçekleştirmiştir.

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	21.316.155	1.120.603
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	859.800.339	722.815.403
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	415.653.381	415.653.381
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		125.476.183	77.464.113

D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.422.246.058	1.217.053.500
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	900.397.565	548.298.049
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	117.633.043	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	404.215.450	636.491.691
	Diğer kaynaklar		-	-

D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.422.246.058	1.217.053.500
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017

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)	21.284.362	1.104.842
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)	-	-
C1	İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
C2	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	337.203.197	219.585.899
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 / (l)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%60,45	%59,39	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%30,72	%34,24	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%29,23	%34,15	<%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	%335,28	%125,71	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1,50	%0,09	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (TL)	30.Eyl.18	31.Ara.17
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	2.050.647
İlişkili taraflara diğer borçlar (TL)	30.Eyl.18	31.Ara.17
Akfen Holding A.Ş.	6.452.043	5.978.094
İlişkili taraflara ticari borçlar *	30.Eyl.18	31.Ara.17
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	31.024.817	-
Tamamlanmamış konut hakedişleri (TL)**	30 Eylül 2018	30 Eylül 2017
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	71.883.504	-
Satış ve pazarlama giderleri	30 Eylül 2018	30 Eylül 2017
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	3.589.286	-
Kira giderleri (TL)	30 Eylül 2018	30 Eylül 2017
Hamdi Akın	151.539	236.474

* Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi kapsamında olan hakediş ve diğer proje harcamalarına ilişkin borçlardan oluşmaktadır

**Dönem içinde Bulvar Loft projesi kapsamında gerçekleşen hak ediş tutarıdır.

- Sorumluluk Beyanları

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

Mehmet Aldırmaz- Yatırımcı İlişkileri Yön. Ve Finans Uzman Yardımcısı.

Tel: 0212 371 87 00

E mail:maldirmaz@akfengyo.com.tr

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

www.akfengyo.com.tr

facebook.com/akfengyo

twitter.com/akfengyo

linkedin.com/akfengyo

