

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.

1 Ocak – 30 Eylül 2020

Faaliyet Raporu



İçindekiler

Hakkımızda.....	4
Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler	4
Vizyon ve Misyon.....	4
Yönetim Kurulu	5
Üst Yönetim	10
Organizasyon Şeması.....	13
Akfen GYO'nun İştirakleri	13
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	17
Portföy Lokasyon Haritası.....	18
Portföyümüz.....	18
Oteller	20
Novotel ve Ibis İstanbul.....	20
Ibis Otel İstanbul Esenyurt.....	20
Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)	20
Ibis Otel Tuzla	21
Ibis Otel Bursa	21
Ibis Otel Alsancak.....	21
Ibis Otel Eskişehir	22
Ibis Otel Ankara Airport	22
Ibis Otel Adana	22
Novotel Trabzon	23
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep.....	23
Novotel ve Ibis Otel Kayseri.....	23
Merit Park Otel Girne (KKTC)	24
Ibis Otel Samara ve Samara Ofis.....	24
Ibis Otel Kaliningrad	24
Ibis Otel Yaroslavl	25
Ibis Otel Moskova	25
Akfen GYO'ya Genel Bakış.....	26
Finansal Yapı ve Operasyonel Göstergeler (Konsolide).....	26
2020 Yılı İlk 9 Aylık Dönem - Önemli Gelişmeleri	27
2020 Yılı İlk 9 Aylık Dönem Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi	30
Portföy Sınırlamaları	34
Kurumsal Yönetim.....	36

İnsan Kaynakları.....	36
Risk Yönetimi.....	37
Kâr Dağıtım Politikası.....	38
Devlet Teşvik ve Yardımları.....	38
Ekler.....	38



Hakkımızda

Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler

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 Samara ve Samara Ofis, Kaliningrad’da Ibis, Moskova’da Ibis ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nde ise Merit Park otellerinden 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

Yönetim Kurulu

Hamdi Akın - Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza



1954 yılında İstanbul'da doğan Hamdi Akın, Gazi Üniversitesi Makine Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Günümüzde faaliyet konusu altyapı ve üstyapı inşaatı, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım ve atık su hizmetleri, enerji ve gayrimenkul gibi endüstri kollarında faaliyet gösteren bağlı ortaklık ve iştiraklerine yatırım yapmak, idare ve koordinasyonunu sağlamak olan Akfen Holding'i 1976 yılında kurdu. Akfen Holding'in Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinin yanı sıra Mersin Liman İşletmeleri (MIP) Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmektedir. 1997 yılında dünyanın en zorlu sektörlerinden biri olan havacılık sektöründe Türkiye'de ilk büyük kapasiteli havalimanı inşaatı ve operasyonunu yapmak üzere

kurduğu TAV markasında 2017 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlendi.

Özel girişimciliğinin yanı sıra özelleştirme kapsamındaki altyapı, enerji ve yatırım projeleri de gerçekleştiren Akın, iş dünyasındaki dinamizmini ve gayretini birçok dernek, vakıf ve meslek odası gibi gönüllü kuruluşlarda kurucu ve yönetici olarak görev alarak sivil toplum örgütlerine de taşıdı. Hamdi Akın, 2000-2002 yılları arasında Fenerbahçe Spor Kulübü Asbaşkanlığı, 1992-2004 yılları arasında Metal Sanayiciler Sendikası (MESS) Ankara Bölgesi Temsilciler Kurulu Başkanlığı, 1998-2000 yılları arasında Türkiye Genç İş Adamları Derneği (TÜGİAD) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 1995-2001 yılları arasında Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu (TİSK) Yönetim Kurulu Üyeliği, 2008-2009 yılları arasında Türkiye Sanayici İş Adamları Derneği (TÜSİAD) Yönetim Kurulu Üyeliği ve Bilgi Toplumu & Yeni Teknolojiler Komisyonu Başkanlığı ve 2011-2018 yılları arasında Deniz Temiz Derneği'nin (TURMEPA) Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini üstlendi.

London School of Economics'de Çağdaş Türkiye Araştırmaları Kürsüsü'nün kurucularından olan Akın, 1999 yılından bu yana Türkiye'ye iyi yetişmiş insan kaynağı sağlamak amacıyla kurduğu Türkiye İnsan Kaynakları ve Eğitim Vakfı'nın (TİKAV) Kurucu Üyesi ile Vakfın Onursal Başkanı ve Kayseri Abdullah Gül Üniversitesi Destekleme Vakfı Mütevelli Heyeti Başkan Vekili unvanlarını taşıyor.

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Azası olarak görev yapmakta olan Hamdi Akın, aynı zamanda ana ortak konumundaki Akfen Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı, Akfen Holding A.Ş.'nin ana ortağı konumundaki Akfen Altyapı Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Şirketimiz bağlı ortaklığı Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. ile iştiraki Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanıdır.

Pelin Akın Özalp – Yönetim Kurulu Başkan Vekili



2010 yılında İngiltere’de Surrey Üniversitesi’nden mezun olan Pelin Akın Özalp, iş hayatına Deutsche Bank’ta başladı. Türkiye’ye döndükten sonra TAV Havalimanları Holding bünyesinde çalışan Pelin Akın Özalp, 2012 yılında Akfen Holding’e Yönetim Kurulu üyesi olarak geçti.

Akfen Holding tarafından kurulan TİKAV’da (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı) Mütevelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunan Pelin Akın Özalp’in, Duke of Edinburgh International Award

Türkiye Programı’nın Genel Başkan Yardımcısı görevi de bulunuyor. Pelin Akın Özalp, 2010’dan beri London School of Economics’de (LSE) kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü’nün Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütüyor.

Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu (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’in Kamusal Politika ve Demokrasi Çalışmaları (PODEM), Aile İşletmeleri Derneği (TAİDER) ve Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) Genç Girişimciler Danışma Kurulu üyelikleri bulunuyor. Pelin Akın Özalp aynı zamanda Türkiye İş Kadınları Derneği (TİKAD), Yönetim Kurulunda Kadın Derneği (YKKD) ve Deniz Temiz Derneği (TURMEPA) Yönetim Kurulu Üyeliklerini yürütüyor.

Halen Akfen Altyapı Holding Yönetim Kurulu Başkanı Vekili, Akfen Holding Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini üstlenen Pelin Akın Özalp, aynı zamanda IBS Sigorta ve Reasürans Brokerliği, Akfen GYO, İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO), ve Travelex Yönetim Kurulu Üyesi, Akfen GYO’da ise Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapıyor.

Selim Akın - Yönetim Kurulu Üyesi



2006 yılında İngiltere'nin Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Selim Akın, aynı yıl Türkiye'ye döndükten sonra iş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başladı. Selim Akın, daha sonra Akfen Holding'in Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları'nda görev yaptı.

Akın'ın görev aldığı başlıca projeler; Araç Muayene İstasyonları'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding'in halka arz ve tahvil ihracı oldu. Halen Akfen Altyapı Holding ve Akfen İnşaat ve Turizm A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı ve Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapan Selim Akın, artık Akfen Holding'in CEO'luğunu da yürütecek.

Türkiye Genç İşadamları Derneği yönetim Kurulu Başkanvekili ve Ticaret Komisyonu Başkanlığı görevini yürüten Selim Akın'ın, Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği (TÜSİAD) ve Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği (TTYD) üyelikleri de bulunuyor. Akın aynı zamanda 2018 yılından bu yana DEİK temsilciliği görevini de üstleniyor.

Selim Akın, 06.01.2020 tarihinde, söz konusu görevlerine ilave olarak Akfen Holding Genel Müdürü olarak atanmıştır.

İ. Süha Güçsav - Yönetim Kurulu Üyesi



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 Türk – Singapur İş Konseyi Başkanı 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, 2010-2019 yılları arasında Akfen Holding CEO görevini yürütmüş ve 2020 yılı itibarıyla Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı olarak görevine devam etmektedir.

Bu görevine ek olarak Akfen GYO ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı olmak üzere, başta Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ve Akfen HES Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş. iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür. Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı Süha Güçsav, Ekim 2014 itibarıyla Singapur Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na

bağlı olarak faaliyetlerini sürdüren Uluslararası Ticaret ve Yatırım Ajansı'nın (IE Singapore) Türkiye Onursal İş Temsilcisi olarak atanmıştır.

İbrahim Süha Güçsav, 2019 yılının ilk çeyreğine kadar Şirketimiz ve Şirketimizin bağlı ortaklık ve iştirakinde Yönetim Kurulu Başkanlığı yapmış olup hali hazırda bu şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesidir.

Sıla Cılız İnanç - Yönetim Kurulu Üyesi



1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sıla Cılız 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 yap-işlet-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.

Sıla Cılız İnanç, Akfen Altyapı Holding A.Ş., Akfen Holding A.Ş., ve Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.

İrfan Erciyas - Yönetim Kurulu Üyesi



İrfan Erciyas, 1977 yılında Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine Türkiye Vakıflar Bankası'nda Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü ile başlamış, buradaki görevini 1996-2002 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı, 2002-2003 arasında ise Genel Müdür olarak sürdürmüştür. 2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılmıştır. Holding'te başta araç muayene istasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmesi olmak üzere, Akfen GYO ve Akfen Enerji'nin kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli

finansman konularında önemli görevlerde bulunmuştur. Mart 2010 tarihinden bu yana Akfen Holding'de Murahhas Üye olarak görevini sürdüren İrfan Erciyas, Akfen GYO da dahil olmak üzere Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği ile Akfen Altyapı Holding A.Ş. 'de Yönetim Kurulu Üyeliği, Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.' de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı yapmaktadır.

Ahmet Ertürk – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1953 yılında Malatya'da doğan Ahmet Ertürk, 1975 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun oldu. 1976-1985 yılları arasında Maliye Müfettişi olarak görev yapan Ertürk, 1984-1985 yıllarında Londra'da "İngiliz özelleştirme tecrübesi" konusunda Maliye Bakanlığı adına bir çalışma yaptı. 1986-1988 yıllarında TÜSİAD Genel Sekreter Yardımcısı olarak görev Müdür Yardımcılığı yapan Ertürk, 1989-1991 yıllarında Türkiye Denizcilik İşletmeleri Genel Müdür Yardımcısı ve Genel Müdür Danışmanı görevlerini üstlendi. 1992-2002 yıllarında finans sektöründe Albaraka

Türk Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışan Ahmet Ertürk, 2003 yılında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurul Üyeliği görevinde bulunduktan sonra, 2004-2009 yıllarında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (TMSF) başkanlığı görevini üstlendi. 2010-2014 yıllarında ekonomi alanında Cumhurbaşkanı Baş Danışmanı olarak görev yapan Ertürk, evli ve iki çocuk babası olup, iyi derece İngilizce biliyor. Akfen GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Bahattin Yücel – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1949 yılının Kasım ayında Nazilli'de dünyaya gelen Bahattin Yücel, Fatih Saraçhanebaşı İlkokulu (İstanbul), Bakırköy-Kartaltepe İlkokulu, Konya Ereğli Lisesi, Kayseri Lisesi'nin ardından 1968 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. Kariyerine Kayhan Turizm (Hertz Rent a Car)'da başlayan Yücel, bu sırada da eğitimine İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Tarih Bölümünde devam ederek 1975 yılında mezun olmuştur.

1975-1982 yılları arasında Esin Turizm A.Ş. (Europcar) kurucu ortaklığı, 1979-1983 yılları arasında ise Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Genel Sekreterliği yapmıştır. 1982-1991 yılları arasında, kurucu ortağı olduğu Ekin Turizm (Hertz Rent a Car)'de yöneticilik görevini sürdürmüştür.

1983-1987 yılları arasında Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Başkanlığı görevini yürüten Yücel, 1988-1989 yıllarında İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadı Enstitüsü Turizm Bölümünde öğretim görevlisi olarak çalışmış, 1989-1991 yıllarında da yeniden Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Başkanı olmuştur.

1991-1995 yılları arasında TBMM 19.Dönem İstanbul Milletvekili seçilen Bahattin Yücel, 1991-1994 yıllarında TBMM Bayındırlık, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Üyesi, 1995 yılında TBMM Faili Meçhul Cinayetleri Araştırma Komisyonu Üyesi, 1996 yılında TBMM Gazi Mahallesi Olayları Araştırma Komisyonu Üyesi olarak görevine devam etmiş, 1995 yılında TBMM 20.Dönem İstanbul Milletvekili olarak seçilmesinin ardından 1996-1997 yılları arasında (54. Hükümet) Turizm Bakanı olarak görev yapmıştır.

Aziz Ahmet Kaçar – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden mezun olan Aziz Ahmet Kaçar, 1976 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'da memur olarak çalışma hayatına başlamıştır. 1988 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Fon Yönetimi kurucusu, 1988 Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Bilgi İşlem Bankacı Grup Yöneticisi olarak görevine devam eden Kaçar, daha sonra Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. bünyesinde ATM, banka kartı, çağrı merkezi, telefon bankacılığı, POS sistemleri, future 2001 insansız

bankacılık, internet bankacılığı gibi yeni teknolojik sistemlerin kuruluşunu yapmıştır.

1994 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Başkent Şubesi Müdürlüğü ve ilk Finans Market Şubelerinin kuruluşunu yapmıştır. 1997 yılında ise Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı olmuştur. Mali İşler, Bilgi İşlem, Bireysel Krediler, Bireysel Bankacılık, Kredi Kartları, Kurumsal Finansman, Pazarlama gibi birçok departmandan sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı yapmıştır. Güneş Hayat (Vakıf Emeklilik) Genel Müdür Yardımcılığı, Takasbank Yönetim Kurulu Üyeliği, Bankalar Arası Kart Merkezi Yönetim Kurulu Üyeliği, Vakıfbank Muhtelif İştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği, TSKB Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür.

2003 yılında ise Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürü olarak atanmış ve 2005 yılının ilk yarısına kadar bu görevini sürdürmüştür.

2006 -2007 yılları arasında Ankara Sigorta A.Ş. ve Ankara Emeklilik A.Ş.'de CEO ve Yönetim Kurulu Üyeliği, 2007 – 2012 yılları arasında Kiler Holding A.Ş.'de CEO, Kiler GYO da dahil olmak üzere bağlı ortaklık ve iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Kaçar, 2012 yılından bu yana bağımsız danışman olarak çalışmaktadır.

Üst Yönetim**F. Sertac Karaağaoğlu – Genel Müdür**

Sertac Karaağaoğlu ODTÜ Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi'nden lisans, Maltepe Üniversitesi'nden MBA derecesine sahiptir. 1996-2012 yılları arasında çeşitli bankalarda (Toprakbank, Kentbank, Dışbank, Fortis) kurumsal ve kobi bankacılığında şube ve bölge müdürü, Fortis ve TEB BNP Paribas'da ticari ve kobi kredilerinden sorumlu direktör olarak görev almıştır. 2012-2016 yılları arasında Borsa İstanbul'da Kotasyon ve Özel Pazar Grup Müdürü olarak kurumsal finansman alanındaki çalışmalarına devam eden Karaağaoğlu, 2016 yılından bu yana Akfen GYO Genel

Müdürü'dür ve Maltepe Üniversitesi'nde kurumsallaşma ve kurumsal finansman üzerine dersler vermektedir. Karaağaoğlu aynı zamanda GYODER Yönetim Kurulu Üyesidir.

Cüneyt Baltaoğlu – Rusya Koordinatörü

İstanbul Alman Lisesi'nin ardından İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olan Cüneyt Baltaoğlu, profesyonel iş hayatına 1994 yılında Gama İnşaat tarafından yapımı üstlenilen Rusya-Tyumen Otel projesinde görev alarak başlamıştır. 1995-1998 yılları arasında Koray-Enka ortaklığı olan Moskova ve Koray İnşaat İstanbul emlak geliştirme/yatırım projelerinde çalışan Baltaoğlu, 1999-2001 yılları arasında Hollanda Erasmus Üniversitesi-Rotterdam School of Management'ta MBA eğitimini tamamlamıştır. Ardından, Moskova'da Bertelsmann AG

bünyesinde Lycos-Europe Kurucu Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. 2007 yılında Akfen GYO bünyesine katılan Baltaoğlu, hâlihazırda Rusya Yatırım Projeleri Koordinatörlüğü görevini yürütmektedir.

Memduh Okay Turan – Operasyonlardan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

Memduh Okay 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 Akfen GYO'da Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Yusuf Anıl – Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

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 GYO'da 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.

Yönetim Kurulu	Görevi
Hamdi Akın	Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza
Pelin Akın	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Selim Akın	Yönetim Kurulu Üyesi
İbrahim Süha Güçsav	Yönetim Kurulu Üyesi
Sıla Cıllız İnanç	Yönetim Kurulu Üyesi
İrfan Erciyas	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Ertürk	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Aziz Ahmet Kaçar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Bahattin Yücel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Denetim Komitesi	Görevi
Aziz Ahmet Kaçar	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Ahmet Ertürk	Üye / Bağımsız Üye
Bahattin Yücel	Üye / Bağımsız Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi	Görevi
Bahattin Yücel	Komite Başkanı / Bağımsız Üye

Pelin Akın Özalp	Üye / Yönetim Kurulu Başkan Vekili
İbrahim Süha Güçsav	Üye / Yönetim Kurulu Üyesi
Ayşegül Yılmaz	Üye / Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Riskin Erken Saptanması Komitesi Görevi

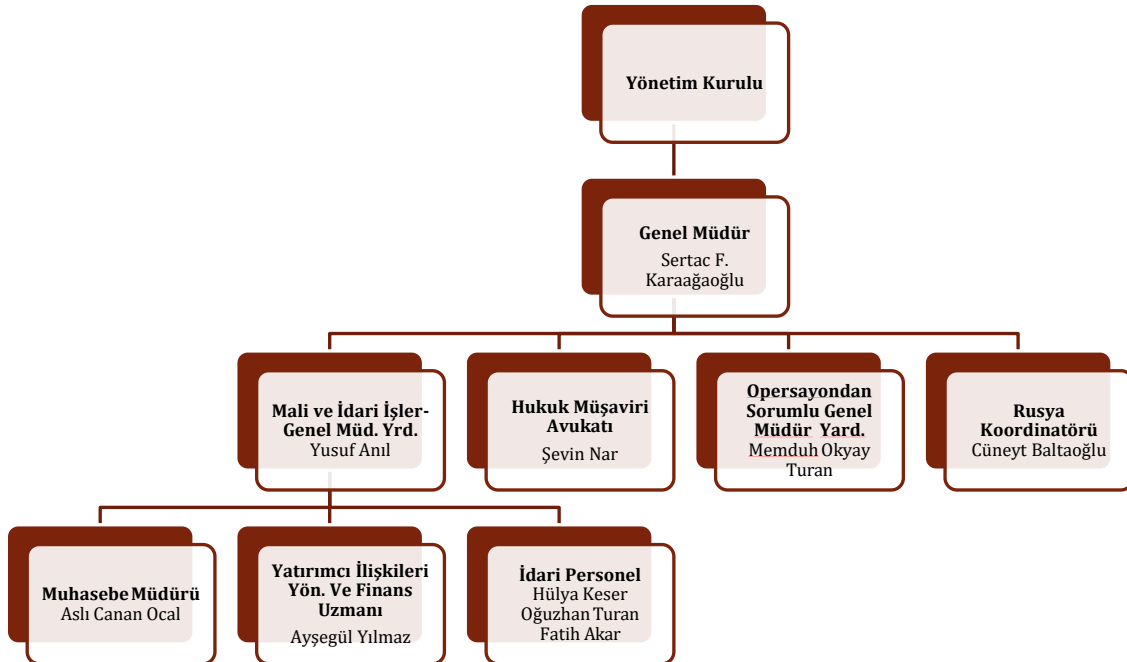
Ahmet Ertürk	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Selim Akın	Üye / Yönetim Kurulu Üyesi
İrfan Erciyas	Üye / Yönetim Kurulu Üyesi

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

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	30 Eylül 2019	30 Eylül 2020
Kısa Vadeli Faydalar	2.693.920	2.914.816

Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren döneme ait Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları için üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydaların toplamı 2.914.816TL (30 Eylül 2019: 2.693.920 TL) olup yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve Şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

Organizasyon Şeması



-Rusya ve Türkiye'deki bağlı ortaklıklarla birlikte toplam personel sayısı 17'dir.

Akfen GYO'nun İştirakleri

Grup Şirketleri

Ticaret Unvanı	Akfen Gayrimenkul Tic. ve İnşaat A.Ş. (Akfen GT)
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul portföyü oluşturmak
Çıkarılmış Sermayesi	200.000.000,00
Şirketin Sermayesindeki Payı	200.000.000,00
Para Birimi	TL
Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	100
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık

Ticaret Unvanı	Russian Hotel Investment B.V.
Faaliyet Konusu	Rusya'da otel projeleri geliştirmek
Çıkarılmış Sermayesi	36.211.913,00
Şirketin Sermayesindeki Payı	35.447.529,00
Para Birimi	Avro
Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	97,89
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık

*Akfen Karaköy'ün toplam sermayesinin %19,90'ı Akfen GYO'ya, %71,57'si Akfen GT'ye aittir.

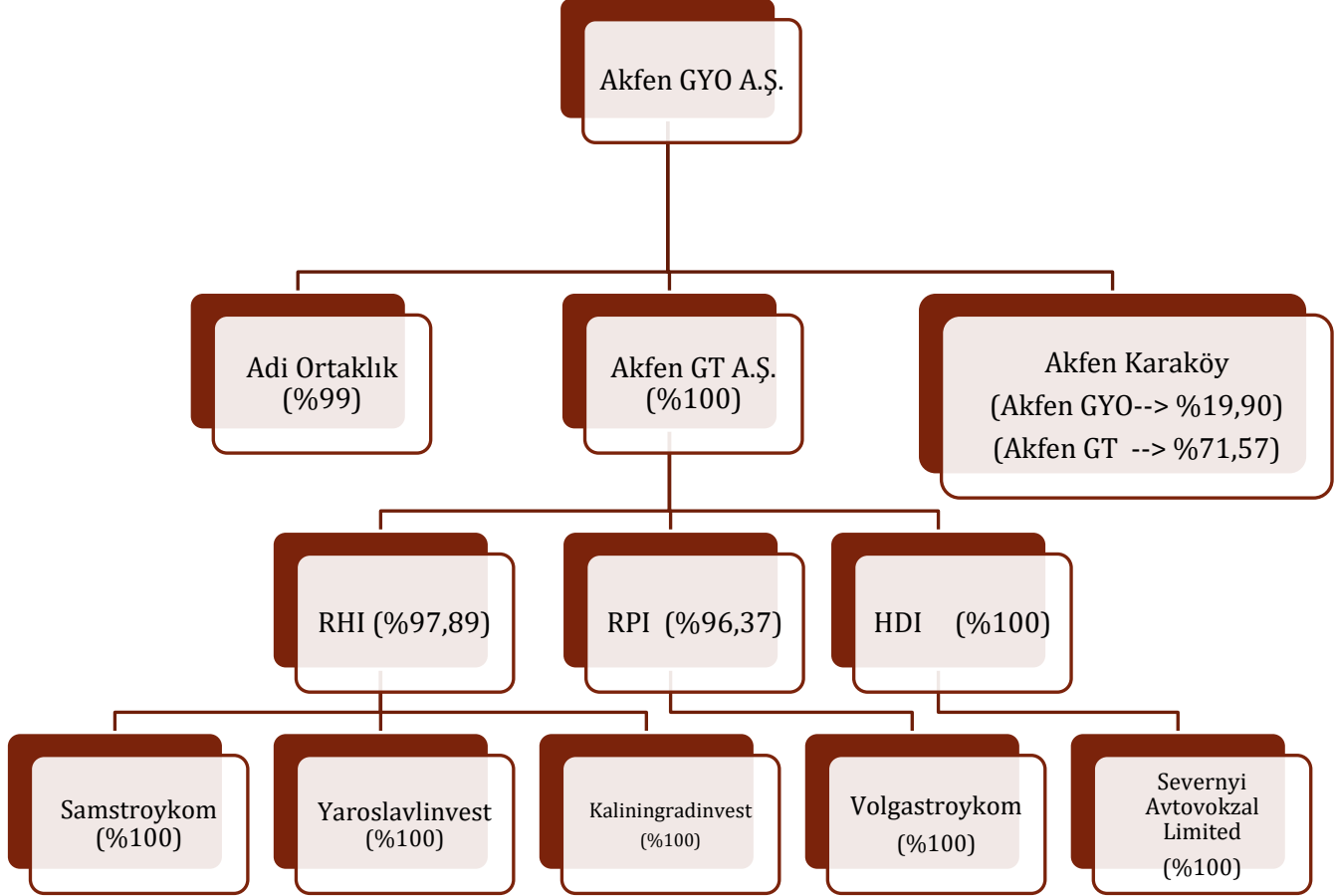
Ticaret Unvanı	Russian Property Investment B.V.
Faaliyet Konusu	Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek
Çıkarılmış Sermayesi	9.687.021,00
Şirketin Sermayesindeki Payı	9.335.013,00
Para Birimi	Avro
Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	96,37
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık

Ticaret Unvanı	Hotel Development Investment B.V.
Faaliyet Konusu	Rusya'da otel projeleri geliştirmek
Çıkarılmış Sermayesi	24.319.063,00
Şirketin Sermayesindeki Payı	24.319.063,00
Para Birimi	Avro
Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	100
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık

Ticaret Unvanı	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı
Faaliyet Konusu	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İşi
Çıkarılmış Sermayesi	10.000,00
Şirketin Sermayesindeki Payı	9.900,00
Para Birimi	TL
Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	99
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık

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

Ticaret Unvanı	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.*
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul yatırımı yapmak
Çıkarılmış Sermayesi	121.000.000,00
Şirketin Sermayedeki Payı	110.678.700,00
Para Birimi	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	91,47
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık



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

Bunun yanı sıra Şirket, Rusya'da yer alan ve portföylerinde Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Ibis Otel Kaliningrad, Ibis Otel Moskova ve Samara Ofis'in yer aldığı Hollanda'da kurulu şirketlerin hisselerine sahiptir.

Akfen GT, Hollanda'da kurulu Russian Hotel Investments B.V. (RHI)'nin %97,89 ve Russian Property Investment B.V. (RPI)'nin %96,37 hisselerine sahiptir.

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

Akfen Karaköy'ün sermayesi 18 Mayıs 2018 tarihinde 121.000.000-TL'ye çıkarılmış olup Akfen GT'nin Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %71,57'ye yükselmiştir.

RHI

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

RPI

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

HDI

Akfen GT'nin %100 iştirake sahip olduğu HDI Rusya'da otel projesi geliştirmek amacıyla kurulmuştur. Faaliyet merkezi Hollanda olan Şirket, Moskova'da işleme açılan bir otel projesini hayata geçirmiştir.

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

İstanbul, Karaköy'de proje geliştirme amacıyla %69,99 ortaklıkla kurulan Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. 18 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleşen sermaye artışı sonrası Grup'un Akfen Karaköy'deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %69,99'dan %91,47'ye çıkmıştır, özel amaçlı bağlı ortaklıktır. Şirket'in faaliyet alanları arasında her türlü turizm tesisi, otel ve gayrimenkul yatırımlarının planlanması, inşaatının yapılması ve yaptırılması, kiralanması, işletilmesi ve işlettilmesi yer almaktadır. Şirket tarafından yatırımı yapılmış olan İstanbul, Karaköy'de bulunan otel binası şu anda Tamaris Turizm(Accor) tarafından Novotel İstanbul Bosphorus adı altında beş yıldızlı otel olarak işletilmektedir. Ayrıca bina bünyesinde yer alan 4 adet dükkândan ise ayrı kira gelirleri elde edilmektedir.

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı (Adi Ortaklık)

İller Bankası A.Ş. (İller Bankası) ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'ne ilişkin Sözleşme ("Bulvar Loft Sözleşmesi")'nin Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında 9 Kasım 2017 tarihinde kurulan adi ortaklığa (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1)10 Kasım 2017 tarihinde devredilmiştir. Adi Ortaklık bünyesinde yer alan, İller Bankası'na ait Bulvar Loft projesinde stokta kalan bağımsız bölümlerin İller Bankası tarafından toptan satışı, 10 Ocak 2019 tarihinde gerçekleşmiştir. Ayrıca Bulvar Loft Projesi ile ilgili olarak geçici kabul başvurusunun onayı İller Bankası tarafından 29 Ocak 2019 tarihli yazıyla tarafımıza bildirilmiştir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

30 Eylül 2020 Ortaklık Yapısı

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Pay (%)
Akfen Holding A.Ş.	B	104.654.831	104.654.831	56,88
Hamdi Akın ⁽¹⁾	A	1000	1000	18,76
	B	34.527.468	34.527.468	
	C	999	999	
	D	1000	1000	
Diğer	B	44.817.701	44.817.701	24,36
	C	1	1	
Toplam		184.000.000	184.000.000	100,00

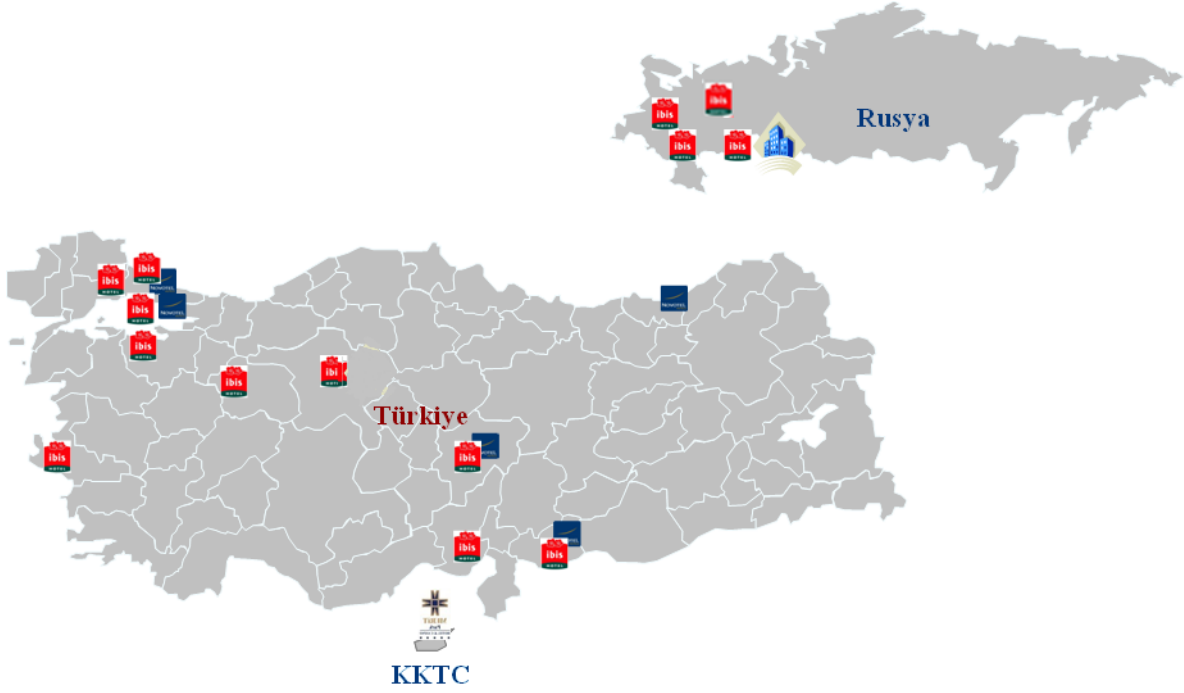
(1) Söz konusu payların içerisinde halka açık paylar da mevcuttur.

A, C ve D grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin iki adedi A Grubu, iki adedi C Grubu ve iki adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

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

Portföy Lokasyon Haritası



Portföyümüz

TÜRKİYE ve KKTC	Oteller	Oda Sayısı	Kira süresi	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Otel Açılış Tarihi	
	1	İbis Otel Zeytinburnu	228	49 yıl	2068	2005	Mart 2007
	2	Novotel Zeytinburnu	208	49 yıl	2068	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	Mülkiyet	2011	Eylül 2012
	11	İbis Otel Esenyurt	156	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Ocak 2013
	12	İbis Otel İzmir Alsancak	140	49 yıl	2059	2011	Haziran 2013
	13	İbis Otel Ankara Airport	147	Mülkiyet	Mülkiyet	2013	Eylül 2014
	14	Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)	200	49 yıl	2058	2012	Şubat 2016
	15	İbis Otel Tuzla	200	Mülkiyet	Mülkiyet	2013	Nisan 2017
	16	Merit Park Otel	286	49 yıl	2052	2004	Nisan 2007
		Ara Toplam	2.763				
		Oteller	Oda Sayısı	Mülkiyet Durumu	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Otel Açılış Tarihi
RUSYA	1	İbis Otel Yaroslavl	177	Mülkiyet	Mülkiyet	2010	Eylül 2011
	2	İbis Otel + Ofis Samara (*)	204	Mülkiyet	Mülkiyet	2009	Mart 2012
	3	İbis Otel Kaliningrad	167	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Ağustos 2013
	4	İbis Otel Moskova	317	49 yıl	2059	2013	Temmuz 2015
		Ara Toplam	865				
	TOPLAM		3.628				

*Samara Ofis'in kiralanabilir alanı 4.637 m²'dir.

30.09.2020 itibarıyla

Faal Otel Sayısı	Faal Otel Toplam Oda Sayısı
20	3.628

Oteller

Novotel ve Ibis İstanbul

Novotel İstanbul ve Ibis Otel İstanbul arazisi, Maliye Hazinesi'nden 04.12.2013 tarihli üst hakkı sözleşmesi ile 49 yıllık tahsis alınmış olup 22.12.2018 tarihinde sözleşme, 22.12.2067'ye kadar uzatılmıştır.

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

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

Ibis Otel İstanbul Esenyurt

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

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

Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)

Novotel Karaköy arazisi Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıl tahsis almıştır. Karaköy Rıhtım Caddesi üzerinde eski Kozluca Han'ın arazisi üzerine inşa edilmektedir. Dünyanın ilk beş yıldızlı Novotel özelliği taşıyan olan otelin açılışı 2016 Şubat'ta yapılmıştır. Novotel Karaköy Bosphorus'un arazisi Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına tahsis edilmiş olup Kemankeş Caddesi üzerinde Galataport ile karşılıklı konumdadır.

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

Ibis Otel Tuzla

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

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

Ibis Otel Bursa

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

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

Ibis Otel Alsancak

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

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

Ibis Otel Eskişehir

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

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

Ibis Otel Ankara Airport

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

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

Ibis Otel Adana

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

Arsa Alanı	2.213 m ²
İnşaat Alanı	9.047 m ²
Oda Sayısı	165
Açılış Tarihi	Eylül 2014
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Novotel Trabzon

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

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

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

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

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

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

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

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

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

Şehir merkezinde yer alan oteller, havalimanına 10 dakika mesafededir.

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

Merit Park Otel Girne (KKTC)

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

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

Ibis Otel Samara ve Samara Ofis

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

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

Arsa Alanı	4.804 m ²
İnşaat Alanı	11.749 m ²
Kiralanabilir Ofis	4.637 m ²
Oda Sayısı	204
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci (Otel)	Russian Management Hotel Company (Accor)

Ibis Otel Kaliningrad

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

Arsa Alanı	5.099 m ²
İnşaat Alanı	6.322 m ²
Oda Sayısı	167
Açılış Tarihi	Ağustos 2013
İşletmeci	Russian Management Hotel Company (Accor)

Ibis Otel Yaroslavl

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

Arsa Alanı	4.432 m ²
İnşaat Alanı	7.916 m ²
Oda Sayısı	177
Açılış Tarihi	Eylül 2011
İşletmeci	Russian Management Hotel Company (Accor)

Ibis Otel Moskova

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

Arsa Alanı	2.010 m ²
İnşaat Alanı	13.250 m ²
Oda Sayısı	317
Açılış Tarihi	Temmuz 2015
İşletmeci	Russian Management Hotel Company (Accor)

Akfen GYO'ya Genel Bakış

Finansal Yapı ve Operasyonel Göstergeler (Konsolide)

TL	31 Aralık 2019	30 Eylül 2020
Toplam Varlıklar	2.662.935.747	2.662.677.435
Özkaynaklar	959.543.722	500.961.619
Ödenmiş Sermaye	184.000.000	184.000.000
TL	30 Eylül 2019	30 Eylül 2020
Hasılat	450.783.802	43.138.946
Satışların Maliyeti	(315.728.338)	(6.828.850)
Esas Faaliyet Kârı	127.296.896	29.979.808
Dönem Zararı	(51.416.791)	(453.904.663)
Yatırımlar	167.249.930	1.693.352

Akfen GYO 30 Eylül 2020

Toplam Portföy Değer (Milyon TL)*
1.795

Akfen GYO 30 Eylül 2020

Net Aktif Değeri (Milyon TL)*
765

* Akfen GYO'nun bağlı ortaklıklarının 31.12. 2019 itibarıyla hazırlanan Şirket değerlendirmelerine göre bulunan gerçeğe uygun değeri baz alınarak hesaplanmıştır.

Hasılat (milyon TL)

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2020	Değişim (%)
	450,8	43,1	-90
*	84,2	41,0	-51

*Bulvar Loft Hariç

FAVÖK (milyon TL)

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2020	Değişim (%)
	126,8	29,7	-77
*	72,5	29,0	-60

*Bulvar Loft Hariç

2020 İlk Dokuz Ay Bölgesel Hasılat Dağılımı (milyon TL)

Türkiye	KKTC	Rusya
17,2	18,5	7,5

2020 İlk Dokuz Ay Bölgesel FAVÖK Dağılımı (milyon TL)

Türkiye	KKTC	Rusya
11,0	17,4	1,4

2020 İlk Dokuz Ay Gayrimenkul Dağılımı (%)

Türkiye	KKTC	Rusya
57	21	22

2020 Yılı İlk 9 Aylık Dönem - Önemli Gelişmeleri

Ocak 2020 - Değerleme Şirketi Hakkında

Yönetim Kurulumuz 23.01.2020 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 değerleme hizmeti alınacak değerleme şirketinin Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. ve ayrıca portföyümüze 2020 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak değerleme şirketlerinin Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. ve Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesine oybirliği ile karar vermiştir.

3 Mart 2020 - Toptan Satış İşlemi

Şirketimizin %2,27'sine tekabül eden İbrahim Süha Güçsav'a ait 4.175.380 adet borsada işlem görebilir nitelikteki payın 1 TL nominal değerli pay için 4,20 TL fiyatla Borsa İstanbul'un Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü kapsamında Hamdi Akın'a satışı Borsa İstanbul'un ekli linkteki (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/823803>) açıklamasında belirtildiği üzere gerçekleşmiş olup Hamdi Akın'ın Şirketimizdeki pay oranı %16,50'den %18,76'ya yükselmiştir. Söz konusu işlem Şirketimizin yönetim kontrolünde herhangi bir değişikliğe sebep olmamıştır.

11 Mart 2020 - 2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Çağrısı

Şirketimizin 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 07.04.2020 tarihinde Salı günü saat 14.00'da Şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No: 201 C Blok Kat:8 Levent İstanbul adresinde yapılacağı duyurulmuştur.

11 Mart 2020 - 2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı Kâr Dağıtımı

Yönetim Kurulu'nun 03.03.2020 tarih ve 2020/3 sayılı kararı ve 11.03.2020 tarihli KAP açıklamamız doğrultusunda, 2019 yılında dağıtılabılır kâr oluşmadığından, hak kullanım işlemleri bu duruma göre düzenlenmiştir.

27 Mart 2020 - Portföyümüzdeki Otellerin Faaliyeti Hakkında

Dünya Sağlık Örgütü tarafından "pandemi" ilan edilen, yeni Corona Virüs (COVID-19) için küresel risk seviyesinin "yüksekten" "çok yüksek" seviyesine çıkarılmış ve "Uluslararası Kamu Sağlığı Acil Durumu" ilan edilmiş olması, T.C. Dışişleri Bakanlığı tarafından uçuşların durdurulması yönünde tedbirler alınması, Umuma Açık İstirahat ve Eğlence Yerleri'nin ve ardından birçok işletmenin faaliyetlerinin T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından geçici bir süreliğine durdurulmuş olması, T.C. Cumhurbaşkanlığı tarafından yayınlanan 2020/4 nolu Covid 19 Kapsamında Kamu Çalışanlarına Yönelik İlave Tedbirler ile ilgili genelge yayınlanmış ve kamu kurum ve kuruluşlarında çalışanlara, uzaktan çalışma, dönüşümlü çalışma gibi esnek çalışma yöntemi uygulanabilmesi ve idari izin verilmesi, birçok işletmenin geçici olarak

faaliyetlerini durdurması veya evden çalışması ve uygulanan sosyal izolasyona yönelik diğer tedbirler çerçevesinde Accor tarafından işletilen otellerimizin doluluk oranlarında ve işletmelerinde Mart ayı başından bu yana dramatik kayıplar oluşmuştur.

Bu kapsamda Accor tarafından işletilen otellerimizin bazıları ve Kıbrıs Hükümeti'nin aldığı karar neticesinde de Girne'de Voyager tarafından işletilen otelimiz geçici olarak faaliyetlerini durdurmuştur. Bu kapsamda Şirketimizin uğrayacağı gelir kayıpları aylık olarak yayımladığımız yatırımcı raporları ile yatırımcılarımızın bilgilerine sunulmaktadır.

30 Mart 2020 - Hak Kullanım Süreç İptali Hakkında

COVID-19 (Koronavirüs) salgını nedeniyle, hastalığın Ülkemizde yayılmasının önlenmesine dair alınacak tedbirlere yönelik tavsiyeler çerçevesinde 7 Nisan 2020 tarihinde yapılması planlanan genel kurul toplantımız ileri bir tarihte yapılmak üzere 27/03/2020 tarihli ve 2020/7 sayılı Yönetim Kurulu Kararımız ile iptal edilmiştir. İzleyen genel kurul toplantısına ilişkin çağrının 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu çerçevesinde yapılacağı ilan edilmiştir.

09 Nisan 2020 - Otellerimizin Sağlık Personellerine Tahsisi

27.03.2020 tarihindeki açıklamamızda geçici olarak faaliyetleri durdurulduğu belirtilen otellerimizden ilgili İl Sağlık Müdürlükleri'nin ihtiyaç duyacağı oteller koronavirüs salgınıyla ilgili olarak hastanelerde yoğun mesai yapan sağlık personeline tahsis edilecektir. Bu kapsamda ilk olarak Eskişehir Ibis Otelimiz fedakârca çalışan sağlık çalışanlarını misafir etmeye başlamıştır.

14 Nisan 2020 - Paya Dönüştürülebilir Tahvil Devri

Şirketimiz Akfen Holding A.Ş.'nin sahip olduğu, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ihraç etmiş olduğu 170.000.000 nominal adet paya dönüştürülebilir tahvilin (ISIN Kodu: TRSAKFG12116, itfa tarihi: 15.01.2021) tamamı, 14 Nisan 2020 itibarıyla tüm hakları, ana para ve faizi ile birlikte 215.718.356,16 TL karşılığında Akfen GYO A.Ş.'nin kontrol sahibi ortağı Hamdi Akın'a devredilmiştir.

18 Haziran 2020 - 2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Çağrısı

Şirketimizin 2019 yılı Pay Sahipleri Olağan Genel Kurul Toplantısı 09.07.2020 tarihinde saat 14:00'de şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No: 201 C Blok Kat: 8 Levent İstanbul adresinde yapılacağına ilişkin çağrı yapılmıştır.

09 Temmuz 2020 - 2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 2019 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 09.07.2020 tarihinde, saat 14.00'de, şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No:201 C Blok Kat: 8 Levent İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 08.07.2020 tarih ve 55663286 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Turğut Köse'nin gözetiminde yapılmıştır.

05 Ağustos 2020 – Otellerimizin Faaliyete Açılışı

Corona Virüs (COVID-19) salgınının seyahat ve konaklama sektöründe sebep olduğu büyük gerilemeye paralel olarak Mart Ayı'ndan bu yana portföyümüzdeki 20 otelin 13'ü faaliyetlerini durdurmuş, açık olan otellerimizin ise faaliyetleri minimuma inmişti. Haziran Ayı başından bu yana seyahat engellerindeki kısmi azalış, uluslararası uçuşlar ve yurt içi seyahatlerdeki artış sebebiyle otellerimiz gelen rezervasyon talepleri ile 19 otelimiz (Trabzon Novotel haricindeki tüm otellerimiz) faal durumdadır. Türkiye'deki otellerimiz Kültür ve Turizm Bakanlığı'mız tarafından gerekli görülen Güvenli Turizm Sertifikası'na sahiptir.

19 Ağustos 2020 - Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Çağrısı

Şirketimizin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 11.09.2020 tarihinde saat 09:00'da şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No: 201 C Blok Kat: 8 Levent İstanbul adresinde yapılacağı pay sahiplerine duyurulmuştur.

24 Ağustos 2020 – Kayıtlı Sermaye Tavanı Geçerlilik Süresi Uzatımı

Kayıtlı Sermaye Tavanı muhafaza edilerek, Yönetim Kurulumuzun Kayıtlı Sermaye Tavanı ile ilgili yetki sürelerinin, 2020-2024 yılları arası 5 yıl süreyle uzatılması hususunda Şirketimiz Esas Sözleşmesinin 8. maddesine ilişkin tadil tasarısı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına sunulmuş ve yapılan başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından **02.09.2020** tarihinde onaylanmıştır.

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin 8. maddesine ilişkin tadil tasarısı, T.C. Ticaret Bakanlığı'nın iznini takiben, 11.09.2020 tarihinde yapılacak olan Olağanüstü Genel Kurulumuzda pay sahiplerinin onayına sunulmuştur.

11 Eylül 2020 - Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı

Şirketimizin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 11.09.2020 tarihinde, saat 09.00'da, şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No:201 C Blok Kat: 8 Levent İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 10.09.2020 tarih ve 57300871 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Nuran Devrim'in gözetiminde yapılmıştır.

11 Eylül 2020 - Paya Dönüştürülebilir Tahvil Fiyatı Hakkında

Şirketimiz tarafından ihraç edilmiş 15 Ocak 2021 itfa tarihli paya dönüştürülebilir tahvilimizin 1 payının dönüştürülme oranının 2,75TL olması hususunda SPK' ya başvurulması Olağanüstü Genel Kurulumuzda onaylanmıştır.

15 Eylül 2020 – Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Tescili

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesine ilişkin tadili, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın iznini takiben, 11.09.2020 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir.

2020 Yılı İlk 9 Aylık Dönem Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi

Yönetimin Finansal Değerlendirmesi

Otellerimizin gelirleri yılın ilk iki ayında geçen seneden daha yüksek olmasına karşın tüm dünyayı olduğu gibi ülkemizin sağlık, sosyal ve ekonomik hayatını derinden sarsan Koronavirüs sebebiyle Mart ayından itibaren gelirlerimizde sektöre paralel olarak dramatik düşüşler yaşanmış olup söz konusu durum tüm finansal performansı da etkilemiştir.

- Konsolide hasılat bir önceki yılın aynı dönemine göre %90 azalarak 43,14 (Bulvar Loft projesi hariç %51 azalışla 41) milyon TL olmuştur.
- Konsolide FAVÖK bir önceki yılın aynı dönemine göre %77 azalış gösterip 29,71 (Bulvar Loft projesi hariç %60 azalışla 28,9) milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide net borç 1.823 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 30 Eylül 2020 itibarıyla net aktif değer 765 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide satışların maliyeti (Bulvar Loft dahil) 2020 yılı ilk dokuz aylık dönemde 6,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide genel yönetim giderleri bir önceki yılın aynı dönemine göre değişmeyerek 30 Eylül 2020 itibarıyla 6,5 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Net faiz giderleri ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,2 artış gösterip 2020 yılı ilk dokuz aylık dönemde 104,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Operasyonel Performans

Otellerimizin performansı yılın ilk üç ayında geçen seneden daha yüksek olmasına karşın tüm dünyayı olduğu gibi ülkemizin sağlık, sosyal ve ekonomik hayatını derinden sarsan Koronavirüs sebebiyle Mart ayından itibaren doluluk oranlarında sektöre paralel olarak dramatik düşüşler yaşanmış olup söz konusu durum üçüncü çeyrekte de devam etmiştir.

Haziran ayı başından bu yana seyahat engellerindeki kısmi azalış, uluslararası uçuşlar ve yurt içi seyahatlerdeki artış ve otellerimize gelen rezervasyon talepleri ile otellerimiz peyderpey faal duruma gelmiş ve yine sektöre paralel olarak üçüncü çeyrekte artış göstermiştir. Artış oranları aylık ve Ocak ayından bu yana olacak şekilde Aylık Yatırımcı Raporlarında görülebilir.

- Şirket portföyünde bulunan 30 Eylül 2020 itibarıyla Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı %31,8 Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı %31,8 ve tüm otellerin ortalama doluluk oranı da %31,8 olarak gerçekleşmiştir.
- 30 Eylül 2020 itibarıyla Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 30 avro, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 36 avro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı da 32 avro olarak gerçekleşmiştir.

Otellerin Pandemi Sürecinde Açılış Kapanış Tarihleri

Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Grup portföyünde yer alan otellerin çoğu geçici süreyle hizmete kapatılmış olup otellerin pandemi sürecinde kapalı olma durumu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Otel	Kapanış Tarihi	Açılış Tarihi
Novotel Zeytinburnu	Otel kapanmamıştır.	
Ibis Otel Zeytinburnu	27 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Eskişehir	26 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Novotel Trabzon	1 Nisan 2020	1 Eylül 2020
Novotel Gaziantep	1 Nisan 2020	1 Temmuz 2020
Ibis Otel Gaziantep	Otel kapanmamıştır.	
Novotel Kayseri	Otel kapanmamıştır.	
Ibis Otel Kayseri	1 Nisan 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Bursa	1 Nisan 2020	1 Temmuz 2020
Ibis Otel Adana	Otel kapanmamıştır.	
Ibis Otel Esenyurt	23 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Alsancak İzmir	Otel kapanmamıştır.	
Ibis Otel Ankara Airport	31 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	31 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Tuzla	3 Nisan 2020	4 Ağustos 2020
Merit Park Otel – KKTC Girne	14 Mart 2020	1 Haziran 2020
	14 Eylül 2020	8 Ekim 2020
Ibis Otel Yaroslavl	1 Nisan 2020	1 Haziran 2020
Ibis Otel Samara	2 Nisan 2020	2 Haziran 2020
Ibis Otel Kaliningrad	Otel kapanmamıştır.	
Ibis Otel Moskova	Otel kapanmamıştır.	

30 Eylül 2020 itibarıyla bölgesel Otel Kira Geliri, FAVÖK, Net Borç, Çalışan Sayısı ve Hasılat değerlerindeki değişim

30 Eylül 2020 (MTL)	Hasılat	FAVÖK	Net Borç
Türkiye	17,2	11,0	1.221,6
KKTC	18,5	17,4	189,3
Rusya	7,5	1,4	412,2
Konsolide	43,2	29,8	1.823

Çalışan Sayısı	31 Aralık 2019	30 Eylül 2020	Değişim (%)
Türkiye	9	9	-
KKTC	1	1	-
Rusya	11	7	-36
Konsolide	21	17	-19

Hasılat (MTL)	30 Eylül 2019	30 Eylül 2020	Değişim (%)
Türkiye	411,1	17,2	-96
KKTC	23,1	18,5	-20
Rusya	16,6	7,5	-55
Konsolide	450,8	43,1	-90

Her Şey Dâhil Oda Başına Gelir (TL)	30 Eylül 2019	30 Eylül 2020	Değişim (%)
Türkiye - Toplam Ibis	141	71	-46
Türkiye - Toplam Novotel	348	141	-59
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	207	93	-52
Rusya - Toplam Ibis	218	119	-53
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	210	102	-51

Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) (TL)	30 Eylül 2019	30 Eylül 2020	Değişim (%)
Türkiye - Toplam Ibis	167	181	8
Türkiye - Toplam Novotel	350	309	-12
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	231	223	-3
Rusya - Toplam Ibis	259	275	6
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	237	241	2

Doluluk Oranları (%)	30 Eylül 2019	30 Eylül 2020	Değişim (%)
Türkiye - Toplam Ibis	67,1	31,3	-35,9
Türkiye - Toplam Novotel	74,9	32,8	-42,1
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	69,6	31,8	-37,9
Rusya - Toplam Ibis	60,1	31,8	-28,3
Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel	67,2	31,8	-35,4

Kira Geliri (MTL)	30 Eylül 2019	30 Eylül 2020	Değişim (%)
Türkiye - Toplam Ibis	17,51	8,39	-52
Türkiye - Toplam Novotel	26,97	6,61	-75
Türkiye - Toplam Ibis&Novotel	44,48	15,00	-66
Rusya - Toplam Ibis	13,95	4,91	-65
Türkiye&Rusya-Toplam Ibis&Novotel	58,43	19,91	-66
Ana Toplam*	84,18	40,99	-51

* KKTC Merit Park Otel ve Samara Ofis kira gelirleri dâhildir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Portföyümüzde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri 30.09.2020 tarihi itibarıyla 2.38 milyar TL olmuştur.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (MTL)	31 Aralık 19	30 Eylül 20	Değişim (%)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2,364	2,378	1
Toplam	2.364	2.378	1

Faal Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (MTL)	31 Aralık 19	30 Eylül 20	Değişim (%)
Türkiye	1.360	1.360	0
KKTC	491	491	0
Rusya	513	526	3
Konsolide	2.364	2.378	1

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 19	30 Eylül 20
Akfen Holding A.Ş.	-	19.800

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	31 Aralık 19	30 Eylül 20
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	17.480.018
IBS Sigorta Brokerlik Hizmetleri A.Ş.	-	656.404

İlişkili taraflarla işlemler

Kira giderleri	30 Eylül 19	30 Eylül 20
Hamdi Akın	197.584	136.190

Net Aktif Değer

Şirket net aktif değeri 30 Eylül 2020 itibarıyla 765 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Portföy Tablosu (Milyon TL)	31 Aralık 19	30 Eylül 20
Faal Oteller		
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	268	269
Ibis Otel Eskişehir	13	13
Novotel Trabzon	143	143
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	65	65
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	74	74
Ibis Otel Bursa	48	48
Ibis Otel Esenyurt	69	69
Ibis Otel Adana	60	60
Ibis Otel İzmir Alsancak	63	63
Ibis Otel Ankara Airport	81	81
Ibis Otel Tuzla	85	85
Yatırımları Devam Eden Projeler		
Bulvar Loft	2	1
İştirakler	809	809
Para & Sermaye Piyasası Araçları	25	15
Toplam Portföy Değeri	1.805	1.795
Diğer Aktifler & Alacaklar	147	158
Borçlar	(904)	(1189)
Net Aktif Değer	1.048	765

Portföy Sınırlamaları

Şirket'in, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 19	30 Eylül 20
A	Para ve sermaye piy. araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	24.601.022	14.654.228
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.007.618.732	1.007.416.335
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	195.829.312	206.799.312
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		111.298.238	122.508.848
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.339.347.304	1.351.378.723
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	844.612.026	1.129.404.251

F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	36.401.445	37.808.706
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	434.985.357	162.632.529
	Diğer kaynaklar		23.348.476	21.533.237
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.339.347.304	1.351.378.723

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 19	30 Eylül 20
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24/ (b)	24.573.703	14.627.325
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/ (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/ (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24/ (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/ (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1.Md.28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	322.828.305	442.734.794
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/ (I)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Önceki Dönem	Cari 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)	%75,23	%75,55	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası	III-48.1. Md. 24/ (b)	%16,46	%16,39	<%50

	Araçları ile İştirakler				
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/ (d)	%14,62	%15,30	<%50
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24/ (c)	%0,00	%0,00	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%276,75	%989,93	<%500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1,83	%1,08	<%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 2020 ve 31 Aralık 2019 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.

Kurumsal Yönetim

İnsan Kaynakları

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

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

- İşe alım, eğitim ve gelişim, ücretlendirme ve kariyer planlamasında eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenmiştir.
- İşe alımlara ilişkin kriterler yazılı olarak belirlenmekte ve uygulamada bu kriterlere uyulmaktadır.
- Gelişim ve terfi konularında çalışanlara eşit davranılmakta; çalışanların bilgi, beceri ve deneyimlerini artırmalarına yönelik gelişim politika ve planları oluşturulmaktadır.
- Şirket çalışanlarının görev tanımları, performans değerlendirme ve ödüllendirme kriterleri yöneticiler tarafından belirlenmekte ve çalışanlarla paylaşılmaktadır.

- Çalışanlarla ilişkiler Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler Bölümü tarafından yürütülmekte olup çalışanlar arasında herhangi bir ayırım yapılmamaktadır.

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

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

Akfen GYO, başarıyla uyguladığı insan kaynakları stratejileri neticesinde, kurumsal hedefleri bireysel hedefleriyle özdeşleştirebilen, sorumluluklarını yüksek motivasyonla yerine getiren, takım ruhuna sahip, etik değerlere ve sosyal sorumluluğa inanan bir çalışan profile kavuşmaktadır. 30 Eylül 2020 sonu itibarıyla Akfen GYO çalışanlarının sayısı 9, bağlı ortaklıklarda çalışan sayısı ise 8 olmak üzere toplam çalışan sayısı 17'dir.

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

Risk Yönetimi

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. [Deloitte]'nin danışmanlık desteği ile Riskin Erken Saptanması çalışmaları 2012 yılı içerisinde nihai hale getirilerek Risk Yönetimi El Kitabı Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Risk Yönetimi El Kitabı'ndan yer alan esasların, Denetimden Sorumlu Komite'nin bundan sonraki iç denetimlerinde esas alınması kararlaştırılmıştır. İlgili Risk Yönetimi El Kitabı, Şirket'in rapor ekinde yer almaktadır.

Şirket, 25 Nisan 2013 tarih ve 2013/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi'nce yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 56 Tebliğ'de değişiklik yapan Seri IV, No: 63 Tebliğ uyarınca ayrı bir komite kurularak yürütülmesine karar vermiştir. Komite, kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Grup'un varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacına yönelik iki ayda bir olmak üzere potansiyel risklerle ilgili hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmakta olup 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in mali yapısı, finansal pozisyonu ve performansı değerlendirilmiş, sermayenin karşılıksız kalması ya da Şirket'in borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

Denetimden Sorumlu Komite,

Şirket'in;

- 01.01.2020-30.09.2020 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 06.11.2020 tarihinde ilgili Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği ile uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte konsolide ve bireysel finansal durum tablosu, kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu onaylanmıştır.
- 01.01.2020-30.06.2020 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 11.08.2020 tarihinde ilgili Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği ile uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte konsolide ve bireysel finansal durum tablosu, kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu onaylanmıştır.
- 01.01.2020-31.03.2020 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 04.06.2020 tarihinde ilgili Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği ile uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte konsolide ve bireysel finansal durum tablosu, kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu onaylanmıştır.

Kâr Dağıtım Politikası

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

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

Kâr Dağıtım Politikası, Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. 2019 yılı dağıtılabilir dönem kârı bulunmadığından 2020 yılında gerçekleşen Genel Kurul'da kâr dağıtımının mümkün olmadığına oy birliğiyle karar verilmiştir.

Şirketimizin Kâr Dağıtım Politikası, Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

Devlet Teşvik ve Yardımları

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

Ekler

Ek 1: Akfen GYO 30 Eylül 2020 SPK ve Faaliyet Raporu Sorumluluk Beyanları