

1. ÇEYREK FAALİYET RAPORU

20 21



akfen

GYO

İÇİNDEKİLER

Akfen GYO'ya Genel Bakış

1-12

Kısaca Akfen GYO

2

Kilometre Taşları

4

Misyon ve Vizyon

6

Akfen Holding ve Akfen Altyapı Holding

7

Organizasyon Şeması

9

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

10

Bağlı Ortaklıkları / İştirakleri

11

Operasyon Haritası

12

Portföy

13-17

Portföy Tablosu

14

Portföy

15

Finansal Gelişim

18-28

Finansal Yapı (Konsolide)

19

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

20

Net Aktif Değer

20

Kira Gelirleri

21

İlişkili Taraflarla İşlemler

22

Operasyonel Veriler

24

Piyasa Değeri ve Pay Senedi Performansı

25

2021 Yılı Gelişmeleri

26

Portföy Sınırlamaları

28

Akfen
GYO

1

GENEL
BAKIŞ

KISACA AKFEN GYO

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

Türkiye'nin altyapı kurucusu Akfen Holding'in köklü birikiminden güç alan Akfen GYO, yıllar geçtikçe ekonomik şehir otelciliğinde proje geliştirme ve inşa ettirme alanında edindiği deneyim ile sektöründe öncü rolü üstlendi.

Sınırları aşan birlikteliğin gücü ile sürekli değer yaratan Akfen GYO

Uluslararası zincir otel işletmeciliği alanında dünyanın önde gelen kuruluşlarından Accor SA ile stratejik ortaklığını sürdüren Akfen GYO, bu işbirliği sonucunda Ibis ve Novotel markaları altında birçok şehir oteli projelerine imza attı.

Türkiye, Rusya ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde genel olarak üç ve dört yıldızlı otellerden oluşan toplam 20 otel ve 1 ofis binasından oluşan büyüklüğe ulaşan Akfen GYO, inşa süreci tamamlanan otelleri Accor'a uzun dönemli sözleşmelerle kiraya verdi. Akfen GYO, bu iş modeli ile düzenli ve öngörülebilir kira geliri sağladı.

Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, aradan geçen zamanda net aktif değeri açısından Türkiye'nin gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında ilk sıralarda yer alarak sektörde güvenilir bir konum elde etti.

11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKFGY" hisse kodu ile Borsa İstanbul'da (BIST) işlem görmeye devam ediyor.

Akfen GYO'nun 1. Çeyrek sonu itibarıyla gayrimenkul yatırım portföyü; Zeytinburnu'nda Ibis ve Novotel, Karaköy'de beş yıldızlı Novotel, Esenyurt'ta Ibis, Ankara'da Ibis, Eskişehir'de Ibis, Trabzon'da Novotel, Kayseri'de Ibis ve Novotel, Gaziantep'te Ibis ve Novotel, Bursa'da Ibis, Adana'da Ibis, İzmir'de Ibis, Tuzla'da Ibis ve Rusya Yaroslavl'da Ibis, Rusya Samara'da Ibis, Rusya Kaliningrad'da Ibis, Rusya Moskova'da Ibis, KKTC'de beş yıldızlı Merit Park Otel, Isparta ve Kütahya Öğrenci Yurdu, Muğla'da Bodrum Loft ve inşaat aşamasında olan Söğüt Market projelerinden oluşuyor. Portföyde ayrıca Samara'da 4 bin 637m² kullanımlı ofis binası da yer alıyor.

AKFEN GYO

Özgün iş modeli

Minimum operasyon riski

Düşük riskli öngörülebilir nakit akışı

Sınırsız ve hızlı büyüme imkânı

Akfen GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri ise 3,5 milyar TL'ye yaklaştı.

Bugün ağırlıklı olarak gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan Akfen GYO, gayrimenkul portföyü oluşturma ve geliştirme konularına odaklanıyor.

Akfen GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri ise 3,5 milyar TL'ye yaklaştı.

VİZYON

Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, net aktif değeri açısından Türkiye'deki GYO'lar arasında ilk sıralarda yer alarak sektördeki güvenilir konumunu sürdürmeyi hedefliyor.

MİSYON

Akfen GYO, güçlü özkaynakları ve nitelikli portföyünden sağladığı düzenli kira gelirlerini sürekli arttırırken, portföy büyüklüğü ve değerini üst kademeye taşımayı ve bunu yaparken hissedarlarına şeffaf bir yapıda bilgi vermeyi kendisine misyon edindi.

YATIRIM STRATEJİSİ

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 bulundurmaya devam ediyor.

STRATEJİ

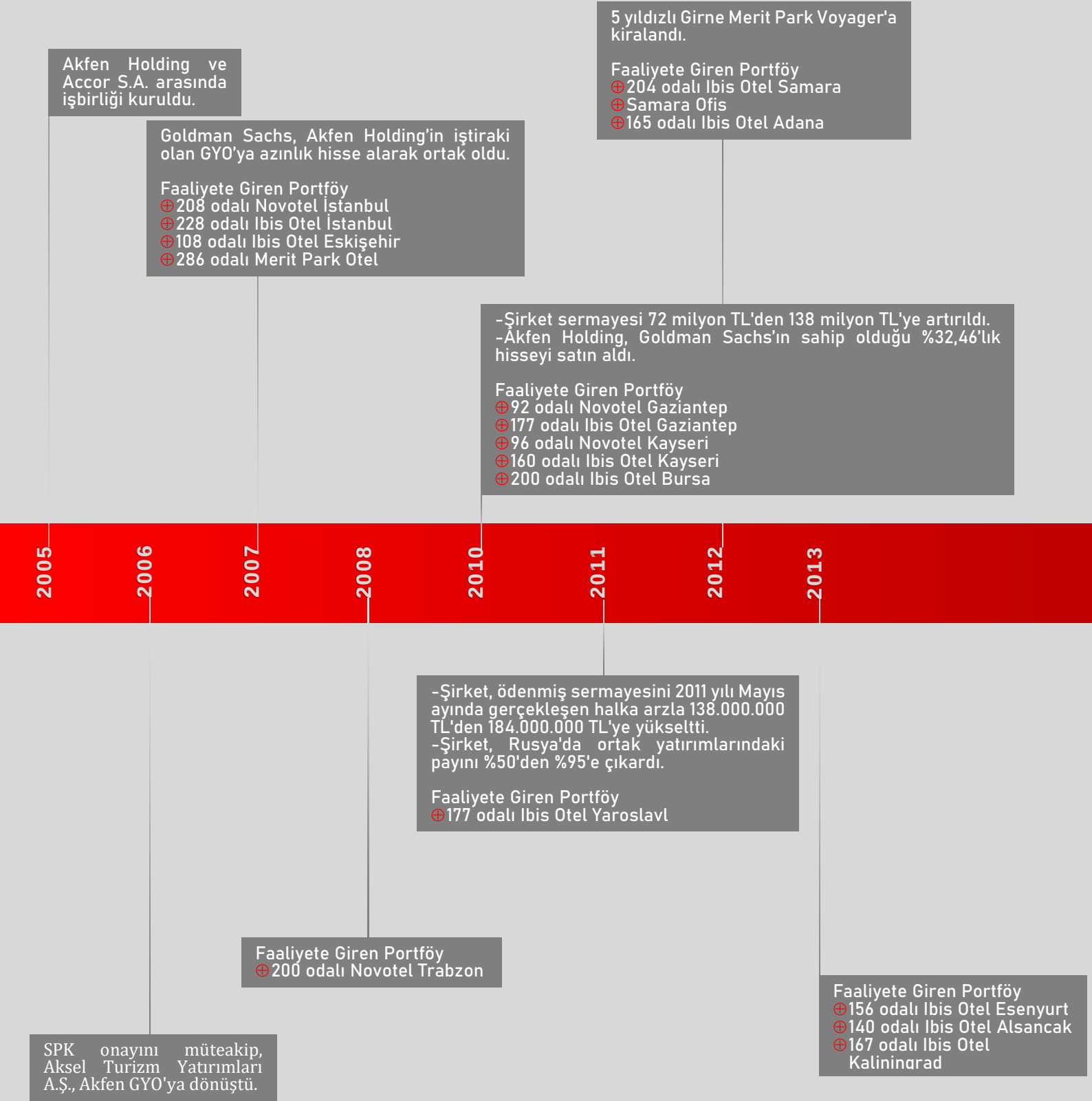
Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından Accor'la stratejik ortaklık

Ekonomik şehir otelciliği yatırımı

Uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülebilir, sürdürülebilir nakit akışı

Tek konuda uzmanlaşma sonucu edinilen know-how

TARİHÇE ve KİLOMETRE TAŞLARI



Faaliyete Giren Portföy
⊕147 odalı Ibis Otel Ankara
Airport

Faaliyete Giren Portföy
⊕200 odalı Novotel İstanbul
Bosphorus

-Koronavirüs tedbirleri kapsamında 13 otelimiz ortalama 4 ay süreyle faaliyetlerini durdurdu.
-3 otelimiz 2 ay süreyle sağlık çalışanlarına tahsis edildi.
-Mevcut 177,7 M Euro mevcut banka borcunun Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda protokol imzalandı.

-Türkiye'de halka açık bir şirket tarafından ilk kez Paya Dönüştürülebilir Tahvil ihracı, Şirketimiz tarafından 170.000.000.-TL nominal tutarda 17.01.2018 tarihinde gerçekleşmiştir.
-Akfen Holding'e ait 1000 adet A grubu ve 1000 adet D grubu imtiyazlı paylar Hamdi Akın'a devredildi.

⊕Bulvar Loft Projesi
İller Bankası A.Ş. ile gelir paylaşımı modeline dayanan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m² Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşi" Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı (Akfen GYO %99 - Akfen İnşaat %1) tarafından 2018 yılı sonu itibarıyla tamamlanmıştır. Proje 822 konut, 31 adet ticari alan bağımsız bölümünden ve 94.453 m²'den oluşmaktadır.

-Bulvar Loft Projesi'nin toptan satışı gerçekleşti ve projeden 380 milyon TL gelir sağlandı.
-2.015.384 adet pay geri alınarak toplam geri alınan paylar 6.233.384 adete, sermayeye oranı %3,39'a ulaştı.

-19.09.2016-23.05.2017 tarihleri arasında 4.218.000 adette, sermayenin %2,29'u oranında geri alım yapıldı.

Faaliyete Giren Portföy
⊕200 odalı Ibis Otel Tuzla

-Türkiye, Rusya ve Kıbrıs'daki mevcut yatırımların refinansmanı ve son 5 otelimizin finansmanı amacıyla Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli 220 milyon EUR'luk finansman sağlandı.

Faaliyete Giren Portföy
⊕317 odalı Ibis Otel Moskova

-238,8 M TL'lik tahvil paya dönüştürme yoluyla itfa edilerek Hamdi Akın'a tahsisli olarak 50.066.196 adet pay ihraç edildi.

-Sermayemiz 101.580.136 TL arttırılarak 344.646.332 TL'ye ulaşmış ve sermaye artışından elde edilen fon ile toplam 450 milyon TL bedelle Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisseleri satın alındı.

-6.233.384 adet geri alınan pay 4,24-TL fiyattan satıldı.

-Fıratcan İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.'nin %51 oranındaki hisseleri 6,2 M-EUR'ya satın alındı.

MİSVON

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

VİZVON

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

Akfen Altyapı
Holding

Akfen Holding
(%100)

Akfen GYO
(%30*)

* 15.02.2021 itibarıyla

KISACA AKFEN HOLDİNG

Akfen Holding, büyüme potansiyeli olan sektörlerde aldığı doğru yatırım kararları sayesinde hızlı bir büyüme sergilerken, gerçekleştirdiği nitelikli ve özgün projelerle faaliyet gösterdiği sektörlerde vizyon katmaya devam ediyor.

1976 yılında kurulan Akfen, Türkiye'nin önde gelen altyapı yatırım holdinglerinden biri olarak inşaat, sağlık, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım, atık su ve katı atık yönetimi hizmetleri, madencilik, enerji ve gayrimenkul alanlarında faaliyet gösteriyor.

Akfen, bu faaliyetlerinde her biri sektöründe dünyanın önde kuruluşları ile de ortaklık yürütüyor.

Akfen Holding'in dünyanın önde gelen otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Türkiye'de yapılacak Novotel ve İbis otel markaları için stratejik işbirliği devam ediyor.

Liman işletmeciliği alanında Port of Singapore Authority International (PSA) ve IFM Investors ortaklığı ile Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. hizmetini sunan Akfen, Akfen Yenilenebilir Enerji şirketi ile Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) ve Uluslararası Finans Kurumu (IFC) ortaklığı ile faaliyetlerini sürdürüyor.

Akfen, su ve atık su altyapı yatırımları alanında Hollanda'da kurulmuş uluslararası bir yatırım şirketi olan Kardan N.V., ile ortak kurulan Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş. (Akfen Çevre ve Su) ile boy gösteriyor.

Akfen Holding ayrıca Acacia Maden İşletmeleri A.Ş. vasıtasıyla Kastamonu'da çevreye duyarlı bir bakır madeni yatırımının da işletmesini yürütüyor.

**Dünyada LİDER
markalarla sektöründe
ÖNCÜ kuruluşlar**

2011 yılında denizyolu taşımacılığı faaliyetlerine başlayan Akfen, TEPE ve İskoçya merkezli Souter Investment ile İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İDO) ile yalnızca Türkiye'de değil, dünyada da lider deniz taşımacılığı kuruluşlarından biri olarak ismini duyuruyor.

1997 yılında kurulan IBS Sigorta ve Reasürans Sigorta Brokerliği A.Ş. (UIB Turkey) şirketinde 2002'de Lloyd's brokeri olan United Insurance Brokers (UIB) ile ortaklık yapan Akfen, bu sayede uluslararası bir kimlik kazanarak yoluna hala devam ediyor.

KISACA AKFEN ALTYAPI HOLDİNG

Akfen Altyapı Holding A.Ş. (Akfen Altyapı Holding), altyapı yatırım hizmetleri sağlamak amacıyla 2008 yılında kuruldu. Şirket, inşaat, enerji ve gayrimenkul sektörlerindeki faaliyetleriyle Türkiye'nin önde gelen şirketlerinden biri olarak öne çıkıyor.

2015 yılında Akfen İnşaat'ın Akfen Altyapı Holding'e devri sonrasında şirket, geçmişten gelen inşaat ve altyapı tecrübesini gayrimenkul projeleri, kamu-özel işbirliği kapsamında yapılan şehir hastaneleri, yurt ve otel projeleriyle pekiştirme fırsatı yakaladı.

Akfen Altyapı Holding çatısı altında, Akfen İnşaat dışında Akfen Turizm, Akfen Merter, Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme, Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi, Travelex ve Tepe Akfen Reformer şirketleri de bulunuyor.

ÖZETLE

Akfen Altyapı Holding A.Ş. (Akfen Altyapı Holding), altyapı yatırım hizmetleri sağlamak amacıyla 2008 yılında kurulmuş olup Akfen Holding'in çatı şirkettir.

ORGANİZASYON ŞEMASI

**Akfen GYO A.Ş.
Yönetim Kurulu**

Hamdi Akın Yönetim Kurulu Başkanı
Pelin Akın Özalp Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Selim Akın Yönetim Kurulu Üyesi
İ. Süha Güçsav* Yönetim Kurulu Üyesi
Sıla Ciliz İnanc 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



- Rusya ve Türkiye'deki bağlı ortaklıklarda/iştiraklerde bulunan toplam personel sayısı 19'dur.

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

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar (bin TL)

	31.03.2021	31.03.2020	Artış (%)
--	------------	------------	-----------

Kısa Vadeli Faydalar	1.518	1.180	29
----------------------	-------	-------	----

Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. Yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve Şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

* 21 Nisan 2021 tarihli Genel Kurul kararı ile İ. Süha Güçsav yerine Gündoğan Durak ve Ahmet Ertürk yerine Oğuz Satıcı göreve atanmıştır.

SERMAYE ve ORTAKLIK YAPISI

31.03.2021

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Pay (%)
Akfen Holding A.Ş.	B	104.654.831	104.654.831	30,37
Hamdi Akın	B	194.818.796	194.818.796	56,53
	A	1.000	1.000	
	D	1.000	1.000	
	C	999	999	
Diğer	B	45.169.705	45.169.705	13,11
	C	1	1	
Toplam		344.646.332	344.646.332	100

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	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
B	Hamiline	1	344.643.332	99,99	İmtiyaz mevcut değildir.	Halka açık statüde olan hisseler, BIST Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.
C	Nama	1	1.000	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
D	Nama	1	1.000	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
Toplam			344.646.332	100		

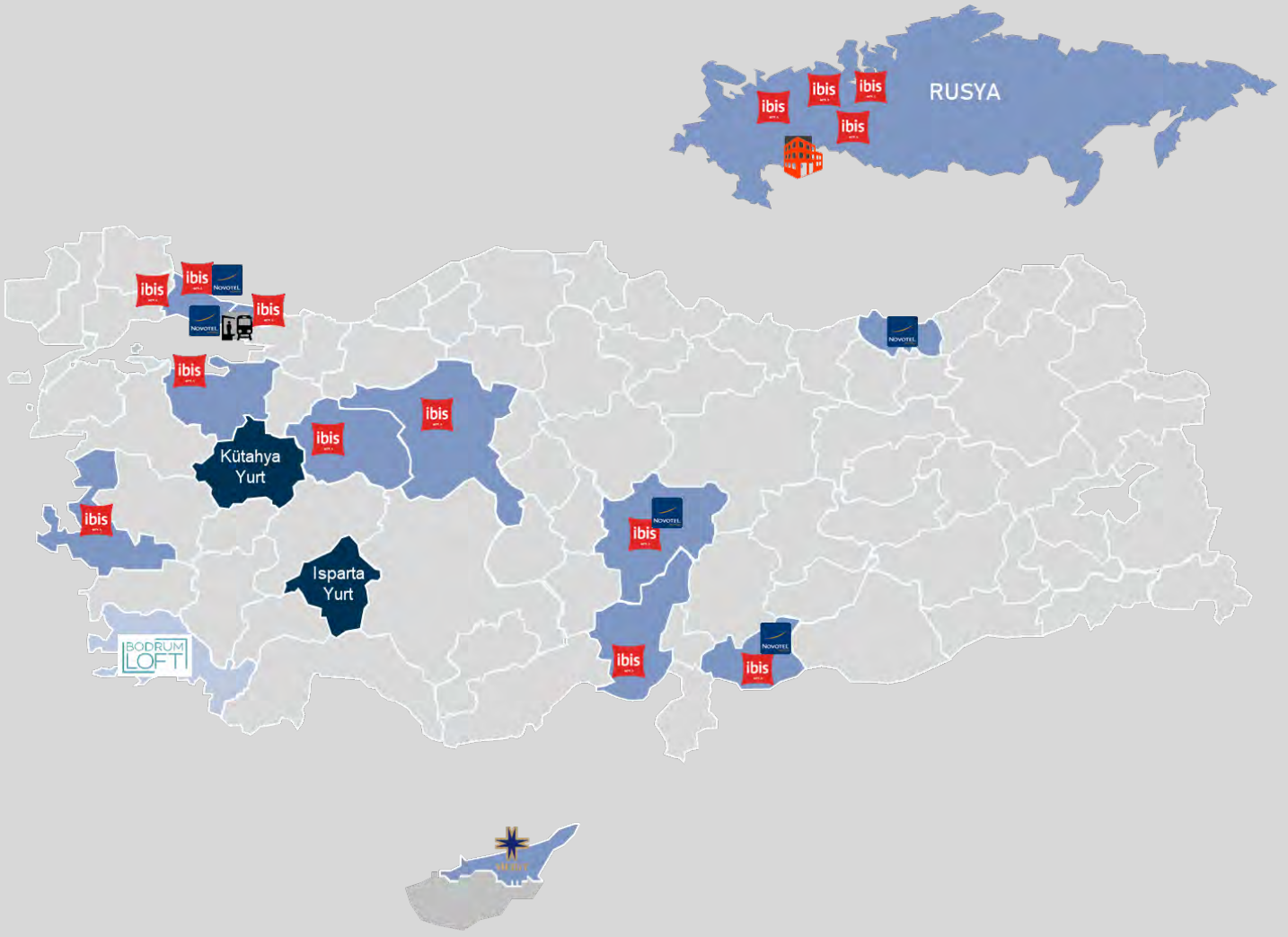
BAĞLI ORTAKLIKLARI / İŞTİRAKLERİ

Ticaret Ünvanı	Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.	Yaroslavl Otel Invest Ltd. **	Samstroykom Ltd. **	Volgastroykom Ltd. **	Kaliningrad Invest Ltd. **	Severnyi Avtovokzal Ltd. **	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.*	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adli Ortaklığı	Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.	Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.	Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	Rusya'da Yaroslavl şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde ofis projesi geliştirmek	Rusya'da Kaliningrad şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Moskova şehrinde otel projesi geliştirmek	Gayrimenkul yatırımı yapmak	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İş	Turizm yatırımları yapmak ve işletmek	Yurt yatırımları yapmak ve kiralamak	TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere kiralanması işi ve şirketin esas sözleşmesindeki işleri yapmak
Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	200.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	136.709.700	121.000.000	10.000	192.503.786	78.000.000	6.000.000
Şirketin Sermayedeki Payı	200.000.000	4.889.845	4.889.845	4.808.303	4.889.845	136.709.700	24.079.312	9.900	192.503.786	78.000.000	3.060.000
Para Birimi	TL	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	TL	TL	TL	TL	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	100	97,80	97,80	96,17	97,80	100,00	19,9	99	100	100	51
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım

* Akfen Karaköy'ün toplam sermayesinin %19,90'ı Akfen GYO'ya, %71,57'si Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye aittir.

** Akfen Gayrimenkul Tic.A.Ş'nin bağlı ortaklıklarıdır.

OPERASYON HARİTASI



ÖZETLE

3	ÜLKE
16	ŞEHİR
21	OTEL (3.720 oda)
2	YURT
1	OFİS
1	MARKET PROJESİ

Akfen
GYO

2

PORTFÖY

PORTFÖY TABLOSU

No	Proje	Kapsam	Kira Süresi	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Faaliyete Geçiş Tarihi
OTELLER						
1	İbis Otel Zeytinburnu	228 oda	49 yıl	2067	2005	Mart 2007
2	Novotel Zeytinburnu	208 oda	49 yıl	2067	2005	Mart 2007
3	İbis Otel Eskişehir	108 oda	22 yıl	2029	2005	Nisan 2007
4	Novotel Trabzon	200 oda	49 yıl	2058	2006	Ekim 2008
5	İbis Otel Gaziantep	177 oda	30 yıl	2038	2008	Ocak 2010
6	Novotel Gaziantep	92 oda	30 yıl	2038	2008	Ocak 2010
7	İbis Otel Kayseri	160 oda	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
8	Novotel Kayseri	96 oda	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
9	İbis Otel Bursa	200 oda	30 yıl	2040	2009	Kasım 2010
10	İbis Otel Adana	165 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Eylül 2012
11	İbis Otel Esenyurt	156 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Ocak 2013
12	İbis Otel İzmir Alsancak	140 oda	49 yıl	2059	2011	Haziran 2013
13	İbis Otel Ankara Airport	147 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2013	Eylül 2014
14	Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)	200 oda	49 yıl	2058	2012	Şubat 2016
15	İbis Otel Tuzla	200 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2013	Nisan 2017
16	Merit Park Otel	286 oda	49 yıl	2052	2004	Nisan 2007
17	İbis Otel Yaroslavl	177 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2010	Eylül 2011
18	İbis Otel	204 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2009	Mart 2012
19	İbis Otel Kaliningrad	167 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Ağustos 2013
20	İbis Otel Moskova	317 oda	49 yıl	2059	2013	Temmuz 2015
OFİS						
21	Ofis Samara	4.637 m ²	Mülkiyet	Mülkiyet	2009	Mart 2012
TATİL KÖYÜ						
22	Bodrum Loft	92 oda	49 yıl	2067	2016	Temmuz 2020
YURTLAR						
23	Isparta Yurt	4.032 yatak	15 yıl	2042	2016	Aralık 2018
24	Kütahya Yurt	3.200 yatak	15 yıl	2045	2017	Eylül 2019
DİĞER						
25	Söğüt Market Projesi	~28 bin m ²	29 yıl	2018	2021	Plan. 2023
TOPLAM		21 Otel (3.720 oda), 2 Yurt, 1 ofis binası ve 1 Market Projesi				

PORTFÖY



Novotel Trabzon
Oda Sayısı: 286
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 22,0 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 15,0 M



Novotel Karaköy İstanbul
Oda Sayısı: 200
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 35,6 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 52,7 M



Novotel ve Ibis Otel Gaziantep
Oda Sayısı: Ibis - 177
Novotel - 92
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 16,2 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 7,7 M



Novotel ve Ibis Otel Kayseri
Oda Sayısı: Ibis - 160
Novotel - 96
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 12,2 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 7,2 M



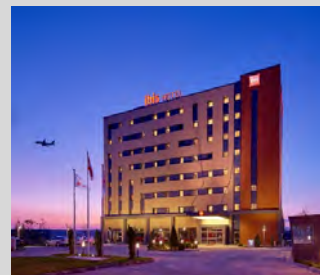
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu
Oda Sayısı: Ibis - 228
Novotel - 208
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 23,1 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 32,3 M



Ibis Otel Esenyurt
Oda Sayısı: 156
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 8,0 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 8,3 M



Ibis Otel Bursa
Oda Sayısı: 200
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 8,9 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 5,3 M



Ibis Otel Ankara Airport
Oda Sayısı: 147
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 8,8 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 9,1 M

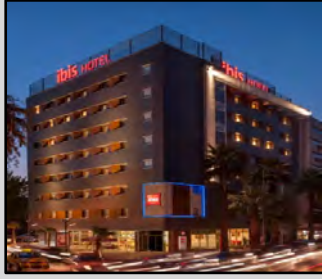
PORTFÖY



**Ibis Otel
Eskişehir**
Oda Sayısı: 108
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 4,6 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 1,5 M



**Ibis Otel
Adana**
Oda Sayısı: 165
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 9,7 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 7,5 M



**Ibis Otel
Alsancak, İzmir**
Oda Sayısı: 140
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 6,5 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 7,4 M



**Ibis Otel
Tuzla**
Oda Sayısı: 200
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 16,0 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 10,5 M



**Ibis Otel
Yaroslavl**
Oda Sayısı: 177
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 16,1 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 8,0 M



Ibis Otel Samara
Oda Sayısı: 204
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 14,7 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 7,8 M



**Ibis Otel
Kaliningrad**
Oda Sayısı: 167
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 15,0 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 10,7 M



**Ibis Otel
Moskova**
Oda Sayısı: 317
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 33,0 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 27,9 M

PORTFÖY



**Merit Park Otel
Girne KKTC**
Oda Sayısı: 286
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 33,9 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 69,0 M



Bodrum Loft
Oda Sayısı: 36 villada,
92 yatak odası
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 42 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 31,2 M

Yurtlar



**Isparta Öğrenci
Yurdu**
Oda Sayısı: 4032
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 7,7 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 17,9 M



**Kütahya Öğrenci
Yurdu**
Oda Sayısı: 3200
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 8,7 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 13,4 M

Söğüt Market



Söğüt Market
Kiralananabilir Alan: 18.000 m² ticari alan
Şirketin %51 oranında Satın Alma Bedeli:
EUR 6,2 M
Şirketin %51 oranında Değeri:
EUR 7,0 M
(Fıratcan A.Ş.)

Akfen
GYO

3

FİNANSAL
GELİŞİM

FİNANSAL YAPI (KONSOLİDE)

Özet Finansallar (milyon TL)	31.03.2021	31.03.2020
Hasılat	27	21
Satışlar Maliyeti	-3	-3
Esas Faaliyet Kârı	25	16
Kur Farkı Zararı	-51	-131
Dönem Karı/(Zararı)	58	-132
FAVÖK	22	16
FAVÖK Marjı	81%	75%
Yatırım Harcamaları	0,4	0,4
	31.03.2021	31.12.2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.334	2.698
Ödenmiş Sermaye*	345	184
Özkaynaklar	1.506	718
Finansal Borç**	1.718	1.865
Toplam Varlıklar	3.660	2.904
Finansal Borç/Toplam Varlıklar ***	47%	64%

(*) Finansal tablolarında finansal yükümlülük kaleminde muhasebeleşen paya dönüştürülebilir tahvilin 12 Ocak 2021 tarihinde 238.627.431,84 TL olarak itfası gerçekleşmiş olup sermaye 243.066.196 TL'ye artırılmış, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda finansal yükümlülük olarak muhasebeleşen 237.392.730 TL tutarındaki ihraç edilmiş borçlanma araçları, raporlama dönemi sonrası sermayeye ilave edilmiştir.

(*) Şirket düzenli ve sürekli gelir getirici varlık katkısı ile gelirlerinde salgının etkisini azaltacak daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla nominal sermayesini 344.646.332 TL'ye artırmak suretiyle 450.000.002,48 TL tutarında fon sağlayarak 09.02.2021 tarihinde Bodrum' da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamının 235.000.000 TL' ye Akfen Altyapı Holding A.Ş.'den, Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü'ne 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamının 215.000.000 TL' ye Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den satın almıştır.

(**) IFRS 16 kapsamında muhasebeleşen kiralama borçları hariç.

2.366 milyon TL

Toplam Portföy Değeri

31.03.2021

1.798 milyon TL

Toplam Portföy Değeri

31.12.2020

Artış
%32

1.455 milyon TL

Net Aktif Değer *

31.03.2021

757 milyon TL

Net Aktif Değer *

31.12.2020

Artış
%92

* Akfen GYO'nun bağlı otaklıklarının 31 Aralık 2020 itibarıyla hazırlanan Şirket değerlendirmelerine göre bulunan gerçeğe uygun değeri baz alınarak hesaplanmıştır.

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

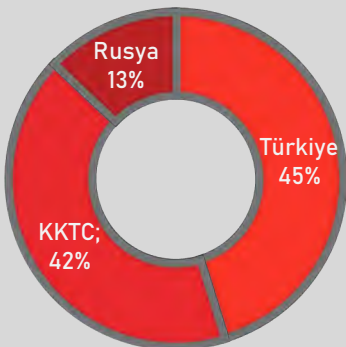
(milyon TL)	31.03.2021	31.12.2020	Değişim (%)
Türkiye	2.046	1.483	38
KKTC	622	622	0
Rusya	601	540	11
Toplam	3.268	2.645	24

IFRS 16 kapsamında muhasebeleşen arsa kiralari hariç rakamlardır.

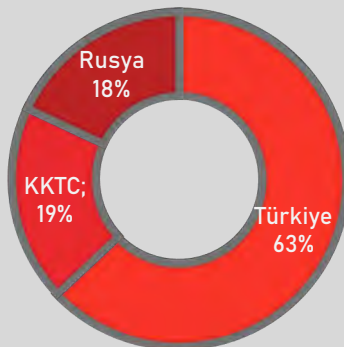
NET AKTİF DEĞER

Portföy Tablosu (milyon TL)	31.03.2021	31.12.2020
Faal Oteller		
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	291	291
Ibis Otel Eskişehir	13	13
Novotel Trabzon	135	135
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	65	65
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	69	69
Ibis Otel Bursa	48	48
Ibis Otel Esenyurt	75	75
Ibis Otel Adana	68	68
Ibis Otel İzmir Alsancak	67	67
Ibis Otel Ankara Airport	82	82
Ibis Otel Tuzla	95	95
Yatırımları Devam Eden Projeler		
Bulvar Loft	1	1
İştirakler	1.356	782
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	730	730
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.	52	52
Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.	242	0
Masanda Turizm A.Ş.	265	0
Fırat Can İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	66	0
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	1	7
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	2.366	1.798
Diğer Aktifler & Alacaklar	162	157
Borçlar	1.073	1.198
Net Aktif Değer – TL	1.455	757
Net Aktif Değer – Euro	149	84

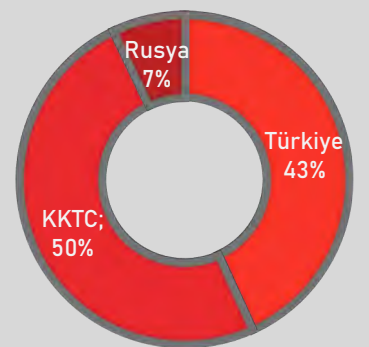
2021 1.Ç. Bölgesel
Hasılat Dağılımı



2021 1.Ç. Yatırım Amaçlı
Gayrimenkuller



2021 1.Ç. Bölgesel
FAVÖK Dağılımı



KİRA GELİRLERİ

Kira Geliri (Bin TL)	31.03.2021	31.03.2020	Değişim (%)
Ibis Otel Zeytinburnu	741	767	-3
Novotel Zeytinburnu	963	749	29
Ibis Otel Eskişehir	162	375	-57
Novotel Trabzon	209	331	-37
Ibis Otel Gaziantep	267	455	-41
Novotel Gaziantep	332	304	9
Ibis Otel Kayseri	761	496	53
Novotel Kayseri	396	323	23
Ibis Otel Bursa	373	496	-25
Ibis Otel Adana	444	464	-4
Ibis Otel Esenyurt	648	407	59
Ibis Otel İzmir Alsancak	362	494	-27
Ibis Otel Ankara Airport	206	313	-34
Ibis Otel Tuzla	939	887	6
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	871	1.225	-29
Ibis Otel Yaroslavl	476	279	71
Ibis Otel Samara	91	75	22
Samara Ofis	1.043	934	12
Ibis Otel Kaliningrad	758	59	1190
Ibis Otel Moskova	1.094	1.630	-33
Merit Park Otel - KKTC Girne	11.093	8.264	34
Isparta ve Kütahya Yurt*	4.417	-	
Toplam	26.646	19.326	38

(*) 2021 Şubat itibarıyla Akfen GYO portföyüne alınmıştır.

Kira Geliri (Bin TL)	31.03.2021	31.03.2020	Değişim (%)
Türkiye Toplam - Ibis Otel	4.903	5.154	-5
Türkiye Toplam - Novotel	2.771	2.932	-5
Türkiye Toplam - Ibis Otel ve Novotel	7.674	8.086	-5
Yurt Gelirleri	4.417	-	
Rusya Toplam - Ibis Otel	2.419	2.042	18
Türkiye ve Rusya Ana Toplam	14.510	10.128	43
Ana Toplam (TL) *	26.646	19.326	38

(*) Merit Park Otel ve Samara Ofis dahil.

Toplam Finansal Borç

(milyon TL)	31.03.2021	31.12.2020	Değişim (%)
1 yıldan kısa	210	457	-54
1 – 2 yıl arası	237	216	9
2 – 3 yıl arası	236	218	8
3 – 4 yıl arası	628	585	7
4 – 5 yıl arası	408	389	5
Toplam	1.718	1.865	-8
Avro Krediler Ağırlıklı Ortalama Yıllık Faiz Oranı	6,00%	6,00%	-

İlişkili Taraf Bakiyeleri

İlişkili taraflar bakiyeleri

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Akfen İnşaat	4.521.777	-
Akfen Holding	7.172	-
Toplam	4.528.949	-

(*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat'dan olan ticari alacak bakiyesi, Şirket'in bağlı ortaklıklarında olan Masanda Turizm'in ticari alacak bakiyesinden oluşmaktadır (31 Aralık 2020 : Yoktur).

İlişkili taraflara ticari borçlar:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Akfen İnşaat (*)	16.605.514	16.566.973
Akfen Altyapı	68.419	-
IBS Sigorta Brokerlık Hizmetleri A.Ş.	-	43.329
Akfen Holding	-	5.366
Toplam	16.673.933	16.615.668

(*) 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

İlişkili taraflara diğer borçlar:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Akfen Holding (*)	33.263.470	31.571.903
Akfen Altyapı	194.221	-
Diğer	163.154	-
Toplam	33.620.845	31.571.903

(*) 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Akfen Holding'e olan diğer borçlar Şirket tarafından alınan fonlamaya ilişkindir.

İlişkili taraflarla işlemler

Bağlı ortaklık alımı

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Akfen Altyapı (*)	235.000.000	-
Akfen İnşaat (*)	215.000.000	-
Toplam	450.000.000	-

(*) 9 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Akfen Altyapı'ya ait Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 112 ada, 4 parselde kayıtlı bulunan, turizm yatırımları yapmak, işletmek ve Bodrum'da T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan üst hakkı ile tahsisli arazi üzerinde, turizm işletme belgesine sahip, 92 oda ve 184 Yatak Kapasiteli 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip Masanda Turizm'e ait paylarının tamamını 235 milyon TL'ye, yine 4032 yatak kapasiteli Isparta İli Merkez İlçesi İstiklal 2 Mahallesi 9 Ada 112 Parselde kayıtlı, 3200 yatak kapasiteli Kütahya İli Merkez İlçesi Civli Mahallesi 102 Ada 2 Parselde kayıtlı yurt yatırımlarına sahip Isparta Yurt paylarının tamamının, 215 milyon TL'ye Akfen İnşaat'dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır.

İnşaat işleri ile ilgili gelirler

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Akfen İnşaat(*)	4.000.000	-
Toplam	4.000.000	-

(*) Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerdir.

Kira giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Isparta Yurt	200.000	-
Hamdi Akın	-	70.714
Toplam	200.000	70.714

Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

Akfen GYO'nun 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği ve detayları Not 7'de verilen 170.000.000 TL nominal bedelli paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı Akfen Holding tarafından satın alınmış olup 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 1.234.702 TL tutarında faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir (31 Mart 2020: 8.127.648 TL).

Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Akfen Holding	-	505
Toplam	-	505

Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Akfen Holding	1.437.577	-
Akfen Turizm	51.210	-
Akfen Altyapı	19.195	-
	1.507.982	-

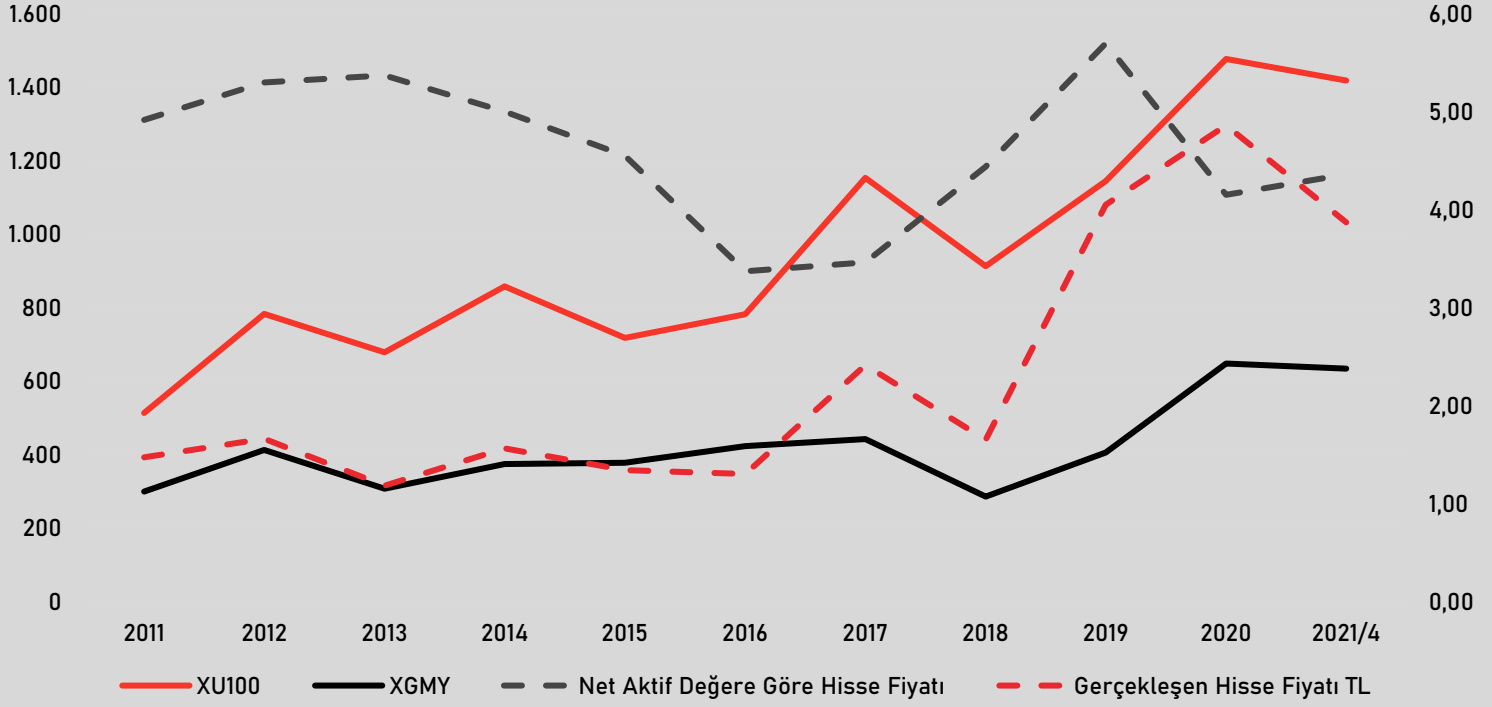
Operasyonel Veriler

Doluluk Oranları (%)	31.03.2021	31.03.2020	Değişim (%)
Türkiye Toplam – Ibis Otel	40,5%	57,8%	-17,3%
Türkiye Toplam – Novotel	39,6%	50,6%	-11,0%
Türkiye Toplam – Ibis Otel ve Novotel	40,2%	55,5%	-15,3%
Rusya Toplam – Ibis Otel	44,0%	43,8%	0,2%
Türkiye ve Rusya Ana Toplam	41,2%	52,5%	-11,3%

Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) TL	31.03.2021	31.03.2020	Değişim (%)
Türkiye Toplam – Ibis Otel	208	176	18%
Türkiye Toplam – Novotel	283	290	-3%
Türkiye Toplam – Ibis Otel ve Novotel	232	209	11%
Rusya Toplam – Ibis Otel	247	269	-8%
Türkiye ve Rusya Ana Toplam	236	223	6%

Otellere Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (KDV Hariç) TL	31.03.2021	31.03.2020	Değişim (%)
Türkiye Toplam – Ibis Otel	119	131	-10%
Türkiye Toplam – Novotel	173	208	-17%
Türkiye Toplam – Ibis Otel ve Novotel	136	156	-13%
Rusya Toplam – Ibis Otel	156	166	-6%
Türkiye ve Rusya Ana Toplam	142	160	-11%

PİYASA DEĞERİ ve PAY SENEDİ PERFORMANSI



Şirket Değeri	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	08.04.2021
Şirket Piyasa Değeri (milyon TL)	270	305	217	287	247	239	443	304	745	894	1.334
Net Aktif Değer (milyon TL)	905	975	988	920	837	620	636	817	1048	757	1.455*
Net Aktif Değere Göre Hisse Fiyatı	4,92	5,30	5,37	5,00	4,55	3,37	3,46	4,44	5,70	4,11	4,22*
Gerçekleşen Hisse Fiyatı TL	1,47	1,66	1,18	1,56	1,34	1,30	2,41	1,65	4,05	4,86	3,87
Şirket Piyasa Değeri (milyon EUR)	110	130	74	101	77	64	98	50	112	98	138
Net Aktif Değer (milyon EUR)	369	415	336	325	263	163	141	135	158	84	149*
Gerçekleşen Hisse Fiyatı EUR	0,60	0,71	0,40	0,55	0,42	0,35	0,53	0,27	0,61	0,54	0,40

* 31.03.2021 tarihi verileridir.

2021 YILI GELİŞMELERİ

07.01.2021 - Paya Dönüştürülebilir Tahvilin Tahsisli Sermaye Artışı Yoluyla Paya Dönüşmesi Sonucu İhraç Edilecek Paylar

Paya Dönüştürülebilir Tahvilin 238.627.432 TL olarak itfası için 30.12.2020 tarihli Yönetim Kurulumuz kararı ile 4,04 TL'den tahsisli olarak ihraç edilecek 59.066.196 adet B grubu yeni paylarla ilgili olarak SPK ihraç belgesini onaylamıştır.

12.01.2021 - Tahsisli Sermaye Artışı

Paya Dönüştürülebilir Tahvilin itfası gerçekleşmiş olup tahsisli sermaye artışı sonucunda 59.066.196 adet B grubu yeni pay ihraç edilerek sermaye 243.066.196 TL'ye artırılmıştır.

26.01.2021 - Sermaye Artırımı ve Duran Varlık Satın Almaları hakkında

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından Şirketimizin varlık portföyünün zenginleştirilmesi ve çeşitlendirilmesi, yeni kredi yapısının geri ödenmesine ilave kaynak sağlanması, Şirketimize düzenli ve sürekli gelir getirici varlık katkısı ile gelirlerinde salgının etkisini azaltacak daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla, Bodrum' da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin ("Masanda") paylarının tamamının, TSKB A.Ş. ("TSKB") tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli varlık değerlendirme raporunda öngörülen 265.067.000 TL tutarındaki varlık değerinin %11,3 altında 235.000.000 TL' ye Akfen Altyapı Holding A.Ş.'den ve Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü'ne 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'nin ("Isparta Yurt") paylarının tamamının, TSKB tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli varlık değerlendirme raporunda öngörülen 242.382.000 TL tutarındaki varlık değerinin %11,3 altında 215.000.000 TL' ye Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den satın alınmasına, söz konusu satın alma işlemlerinin yapılabilmesi için gereken iki varlığın toplam satın alma bedeli olan 450.000.000 TL tutarındaki nakit ihtiyacının Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, tahsisli, bedelli ve emisyon primli sermaye arttırımı yapılmak suretiyle karşılanmasına, ihraç edilecek payların Hamdi Akın tarafından verilecek satın alma taahhütnamesi çerçevesinde Hamdi Akın'a tahsis edilmesine, Hamdi Akın tarafından tarafımıza sunulan taahhütname çerçevesinde; Hamdi Akın tarafından yeni edinilen payların, edinim tarihini takip eden iki iş günü içerisinde, işbu Yönetim Kurulu Karar tarihimizden bir gün öncesi olan 25.01.2021 tarihi itibarıyla MKK kayıtlarında pay sahibi olarak yer alanlardan talep edenlere, en çok kendi payları oranında olmak kaydıyla, Hamdi Akın tarafından edinim fiyatı üzerinden devredileceğine dair gerekli duyuruların ve Şirketimiz tarafından yapılması gereken iş ve işlemlerin yapılmasına, Önemli Nitelikte İşlemler Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanılması yükümlülüğünden muafiyet halleri" başlıklı 16. Maddesinin 1/c bendinde yer alan "Ortaklığın muaccel borçlarını ödeyememesi, nakit ve benzerleri ile alacaklarının borçlarını karşılayamaması veya faaliyetini geçici durdurması durumları da dahil olmak üzere finansal güçlükten kurtulmak amacıyla gerçekleştirdiği önemli nitelikteki işlemler." düzenlemesi çerçevesinde satın alınacak varlıklardan elde edilecek gelirlerle finansal güçlükten kurtulunacağı amaçlanmakta olduğundan ayrılma hakkının kullanılması yükümlülüğünden muafiyet tanınması için SPK'ya başvuruda bulunulmasına karar verilmiştir.

04.02.2021 - Sermaye Artırımı İhraç Belgesi

SPK sermaye artışının pay başına 4,43 TL fiyattan Hamdi Akın'a tahsisli yapılmasını, sermayenin 101.580.136 TL arttırılarak 344.646.332 TL olmasını, ayrılma hakkı doğmasından muaf olmasını ve Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin satın alınmasını onaylamıştır.

09.02.2021 - Finansal Duran Varlık Edinimi

Şirketimiz sermayesi 101.580.136 TL arttırılarak 344.646.332 TL'ye ulaşmış ve sermaye artışından elde edilen fon ile toplam 450 milyon TL bedelle Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisseleri satın alınmıştır.

11.04.2021 - Finansal Borçların yeniden Yapılandırılması Hakkında

18.12.2020 tarihli KAP açıklamamızda bildirmiş olduğumuz finansal borçların 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması işlemleri planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir.

2021 YILI GELİŞMELERİ

07.01.2021 - Paya Dönüştürülebilir Tahvilin Tahsisli Sermaye Artışı Yoluyla Paya Dönüşmesi Sonucu İhraç Edilecek Paylar

Paya Dönüştürülebilir Tahvilin 238.627.432 TL olarak itfası için 30.12.2020 tarihli Yönetim Kurulumuz kararı ile 4,04 TL'den tahsisli olarak ihraç edilecek 59.066.196 adet B grubu yeni paylarla ilgili olarak SPK ihraç belgesini onaylamıştır.

21.04.2021 - 2020 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı hk.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 2020 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 21.04.2021 tarihinde, saat 13:00'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 19.04.2021 tarih ve 63394120 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Mustafa Çalışkan'ın gözetiminde yapılmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesine göre yapılması istenen toplantıya ait davetin, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesinde öngörüldüğü şekilde ve gündemi de ihtiva edecek şekilde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 26.03.2021 tarih ve 10296 sayılı nüshasında, Şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapıldığı görüldü.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, şirketin toplam 344.646.332-TL'lik sermayesinin; 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet A Grubu hissenin, 299.558.311-TL'lik hissesine tekabül eden 299.558.311 adet B Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet C Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet D Grubu hissenin vekaleten toplantıda temsil edildiği, 299.558.311-TL'lik hisseye tekabül eden 299.558.311 adet B Grubu payın 299.502.129'unun fiziki, 56.182'sinin ise elektronik ortamda temsil edildiği, böylece gerek mevzuat, gerekse de esas sözleşmede öngörülen asgarî toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Cılız İnanç'ın ve Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Ernst and Young) adına Banu Türker Ateş'in toplantıda hazır bulundukları tespit edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantısı, Yönetim Kurulu Başkanı tarafından yetkilendirilen Şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Cılız İnanç tarafından fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

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

Olağan Genel Kurul Gündemindeki kararlar ekteki toplantı tutanağında belirtildiği gibi kabul edilmiştir.

22.04.2021 - Kredi Derecelendirmesi

"Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir. "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin notları aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur.

- ✓ Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para : BB/ (Negatif Görünüm)
- ✓ Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu : BB/ (Negatif Görünüm)
- ✓ Uzun Vadeli Ulusal Notu : BBB (Trk) / (Stabil Görünüm)
- ✓ Uzun Vadeli İhraç Notu : - Kısa Vadeli Uluslararası Yabancı Para : B / (Negatif Görünüm)
- ✓ Kısa Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu : B / (Negatif Görünüm)
- ✓ Kısa Vadeli Ulusal Notu : A-3 (Trk) / (Stabil Görünüm)
- ✓ Kısa Vadeli İhraç Notu : -
- ✓ Desteklenme Notu : 1
- ✓ Ortaklardan Bağımsızlık Notu : B

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 Mart 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.341.739	6.810.364
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.043.487.600	1.043.481.099
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	726.436.504	217.961.504
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		127.547.361	122.789.667
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.898.813.203	1.391.042.634
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	948.222.081	1.110.746.338
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	34.397.049	34.318.474
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	38.049.548	31.571.903
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	825.501.469	193.177.103
Diğer kaynaklar		52.643.056	21.228.816
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.898.813.203	1.391.042.634

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
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)	1.301.929	6.777.646
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 Gayri nakdi krediler	III-48.1. Md. 31	474.024.597	436.618.301
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	%0,00	%0,00	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md.24/(a).(b)	%54,95	%75,01	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24/ (b)	%38,33	%16,16	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/ (d)	%38,26	%15,67	<%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	%181,06	%835,12	<%500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,07	%0,49	<%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 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



Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 201 Levent Loft C Blok Kat:8
34390 Levent / İstanbul
+90 212 371 87 00
info@akfengyo.com.tr



akfen

GYO