

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak – 30 Eylül 2014  
FAALİYET RAPORU

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



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



- **Bağımsız Denetim Şirketi Uygunluk Görüşü**
- **Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler**
- **2014'te Öne Çıkanlar**
- **Finansal Sonuçlar**
- **Portföy Sınırlamaları**
- **İlişkili Şirket Bakiyeleri**
- **Ekler**
- **İletişim**

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Akfen GYO veya Şirket), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (Aksel)'nin unvan değişikliğine gitmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksel, ilk olarak 25 Haziran 1997 tarihinde Hamdi Akın ve Yüksel İnşaat A.Ş. ortaklığında yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacı ile kurulmuş, ardından Yüksel İnşaat A.Ş.'nin hisseleri Akfen Holding A.Ş. (Akfen Holding) tarafından 2006 yılında satın alınmış ve Şirket, Akfen Holding'in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Aynı sene içinde yapılan SPK başvurusunun kabulüyle, Şirket, ismini ve faaliyet konusunu değiştirerek Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adını almıştır. Kayıtlı sermaye sisteminde yer alan Akfen GYO'nun 138.000.000 TL olan sermayesi 184.000.000 TL'ye çıkarılarak 46.000.000 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 8.117.500 TL olmak üzere toplam 54.117.500 TL nominal değerli payların halka arzı gerçekleştirilerek Sermaye Piyasası Kanunu'nun 4. Maddesi uyarınca 28.04.2011 tarih ve GYO.80/430 sayı ile kayda alınmıştır. Şirket hisselerinin %29,41'i halka arz edilerek, 11.05.2011 tarihinde BIST'te işlem görmeye başlamıştır. Akfen GYO, 372279 ticaret sicil numarası ile Levent Loft binası, Büyükdere Cad. No:201 C Blok Kat:8 D:150 34394 Levent / İstanbul merkez adresiyle faaliyet göstermektedir. Şirket bilgileri ayrıca, Şirket'e ait [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr) adresli web sitesinde yer almaktadır.

Akfen GYO'nun temel iş modeli güncel şehir otelciliği anlayışının en gelişmiş halini yansıtan üç ve dört yıldızlı oteller geliştirip inşa ettirerek bu otelleri Accor S.A.'ya uzun dönemli kira sözleşmeleri ile kiraya vermek suretiyle düzenli ve öngörülebilir kira geliri elde etmektir. Orta sınıf otel geliştirilmesinde ve inşa ettirilmesinde uzmanlaşan Akfen GYO, yurt içi yatırımlarını gelişen Türk orta sınıfının artan turizm talebinden ve Türk iş dünyasının artan mobilitesinden optimum pay alma hedefi ile gerçekleştirmektedir.

Şirket, bu anlayış doğrultusunda 2005 yılında dünyanın önde gelen otel işletmecilerinden Accor ile Türkiye'de otel geliştirme konusunda bir çerçeve anlaşması imzalamıştır. Bu anlaşma neticesinde Akfen GYO'nun geliştirerek yatırımını yaptığı, uluslararası Accor Grubu'nun dünya üzerindeki en başarılı iki markası olan 3 yıldızlı Ibis ve 4 yıldızlı Novotel'lerle Türkiye ve Rusya'da 17'si operasyonel, 3'ü yatırım aşamasında olmak üzere KKTC Merit Park Otel dahil toplam 20 otelden oluşan bir portföye ulaşmıştır.

Akfen GYO, net aktif değeri açısından değerlendirildiğinde Türkiye'de faaliyet gösteren başlıca GYO'lardan biri konumundadır. Bu konumunu daha da ileri götürme amacıyla Şirket, önümüzdeki dönemlerde hayata geçirmeye devam edeceği otel yatırımlarıyla, gerek otel adedi gerekse oda sayısı toplamı açısından içinde bulunduğu coğrafyanın, uluslararası standartlarda inşa edilmiş ve işletilen otellere sahip otel yatırımcılarından biri olmayı hedeflemektedir.

## Vizyon ve Misyon

### Misyon

Türkiye ve çevre coğrafyanın uluslararası standartlarda 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.

## 30 EYLÜL 2014 ORTAKLIK YAPISI

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi
Akfen Holding A.Ş.*	B	95.154.384	95.154.384
Akfen Holding A.Ş.	A	1.000	1.000
Akfen Holding A.Ş.	D	1.000	1.000
Hamdi Akın	B	30.195.839	30.195.839
Hamdi Akın	C	999	999
İbrahim Süha Güçsav	B	4.140.380	4.140.380
Aknısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	43.512	43.512
Aknısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	1	1
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	B	2	2
Mehmet Semih Çiçek	B	1	1
Mustafa Dursun Akın	B	1	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	B	1	1
Halka Açık Kısım	B	54.462.880	54.462.880
<b>TOPLAM</b>		<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>

\* Halka açık kısımda 9.500.447 adet Akfen Holding'e ait hisse mevcuttur

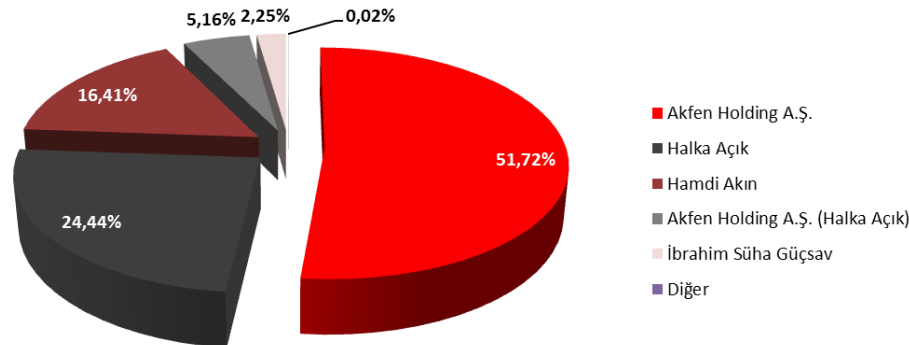
A, C ve D grubu payların Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 2 adedi A Grubu, 2 adedi C Grubu ve 2 adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Şirket'in kendi hisselerine ilişkin iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

## 31 ARALIK 2013 ORTAKLIK YAPISI

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi
Akfen Holding A.Ş.*	B	95.154.384	95.154.384
Akfen Holding A.Ş.	A	1.000	1.000
Akfen Holding A.Ş.	D	1.000	1.000
Hamdi Akın	B	30.195.839	30.195.839
Hamdi Akın	C	999	999
İbrahim Süha Güçsav	B	4.140.380	4.140.380
Aknısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	43.512	43.512
Aknısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	1	1
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	B	2	2
Mehmet Semih Çiçek	B	1	1
Mustafa Dursun Akın	B	1	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	B	1	1
Halka Açık Kısım	B	54.462.880	54.462.880
<b>TOPLAM</b>		<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>

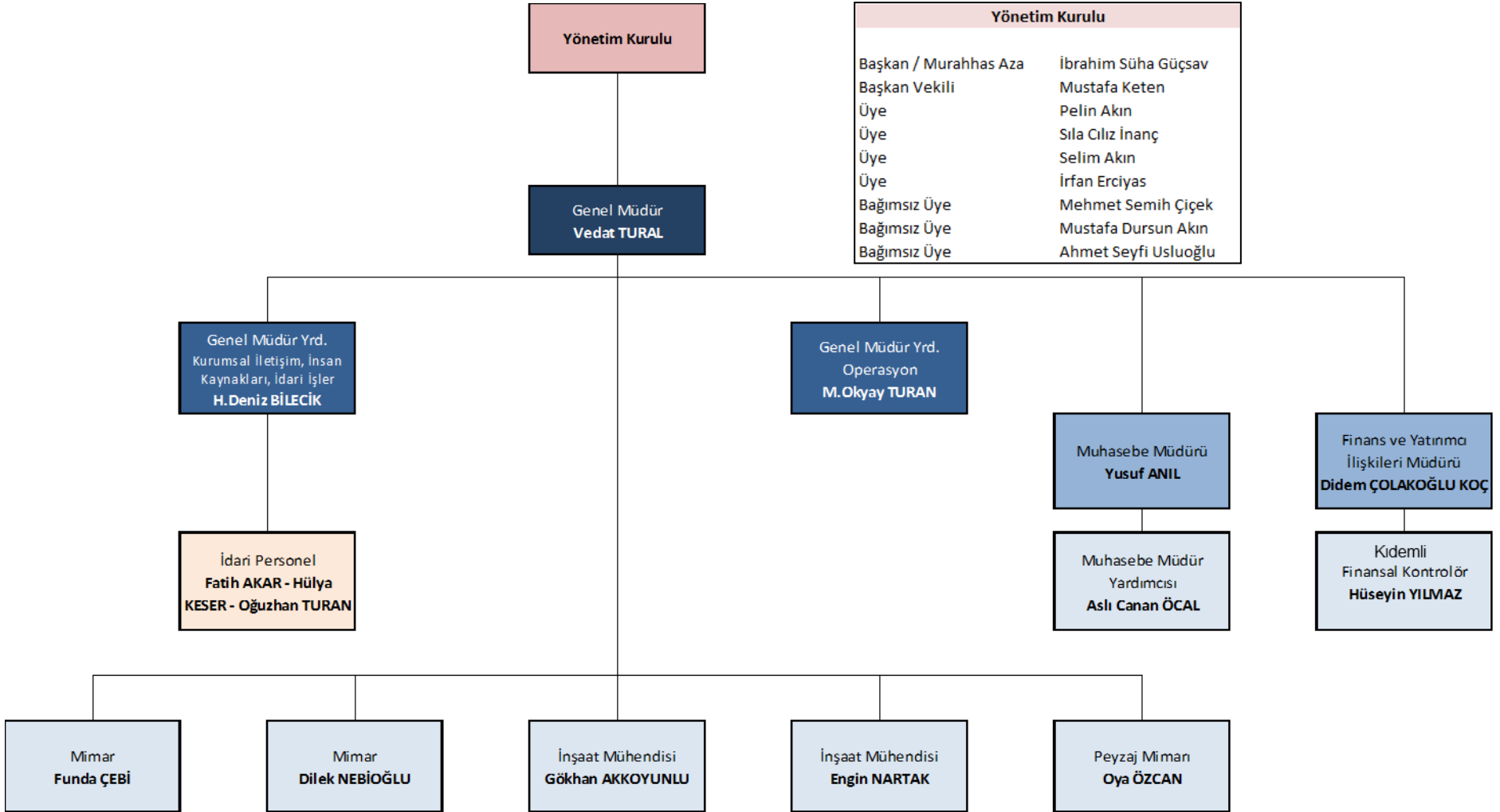
\* Halka açık kısımda 9.370.515 adet Akfen Holding'e ait hisse mevcuttur



**Sermayeyi Temsil Eden Paylar**

Grubu	Nama/Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	1	1.000,00	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
B	Hamiline	1	183.997.000,00	99,99	İmtiyaz mevcut değildir.	54.462.880 adedi IMKB Kurumsal Ürünler Pazarında 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.
<b>TOPLAM</b>			<b>184.000.000,00</b>	<b>100</b>		

## Organizasyon Şeması



Yönetim Kurulu	Görevi
İbrahim Süha Güçsav	Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza
Mustafa Ketten	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Pelin Akın	Yönetim Kurulu Üyesi
Sıla Cıllız İnanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Selim Akın	Yönetim Kurulu Üyesi
İrfan Erciyas	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Semih Çiçek	Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa Dursun Akın	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Seyfi Usluoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi

Üst Düzey Yönetim	Görevi
Vedat Tural	Genel Müdür
Hülya Deniz Bilecik	Genel Müdür Yardımcısı - Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler
Memduh Okyay Turan	Genel Müdür Yardımcısı - Operasyon

Denetim Komitesi	Görevi
Mustafa Dursun Akın	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Ahmet Seyfi Usluoğlu	Üye / Bağımsız Üye
Mehmet Semih Çiçek	Üye / Bağımsız Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi	Görevi
Mehmet Semih Çiçek	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Ahmet Seyfi Usluoğlu	Üye / Bağımsız Üye
Mustafa Dursun Akın	Üye / Bağımsız Üye
Servet Didem Koç	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Görevi
Mustafa Dursun Akın	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Pelin Akın	Üye
Selim Akın	Üye

2014 yılı ilk 9 ay içerisinde Yönetim Kurulu 18 kez toplanmış olup toplantıların çoğunluğuna tüm Yönetim Kurulu Üyeleri katılmış ve kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Şirket yöneticilerine sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kar payı gibi mali menfaatlerin toplamı aşağıda sunulmuştur. Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları için üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar toplamı 1.236.951 TL (30 Eylül 2013: 1.144.096 TL) tutarında olup, yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve şirketin ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (bin TL)	30.Eyl.14	30.Eyl.13
Kısa vadeli faydalar	1.237	1.144



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

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. 2003 yılından 2010 yılının Mart ayına kadar Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2010 – 2012 yılları arasında Akfen Holding ve 2000 – 2012 yılları arasında TAV Havalimanları Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olan Güçsav, 2010 yılı Mart ayından bu yana Akfen Holding CEO 'sudur. Bu görevine ek olarak Akfen GYO ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı olmak üzere, başta Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ve Akfen Enerji Yatırımları Holding A.Ş. iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.

## **MUSTAFA KETEN** **YÖNETİM KURULU** **BAŞKAN VEKİLİ**

1946 yılında Konya'da doğan Ketten, İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İktisadi İşletmecilik Bölümü'nden 1968'de mezun olmuştur. İş yaşamına 1970'te Devlet Planlama Teşkilatı'nda Uzman Yardımcısı olarak başlayan Ketten, yüksek lisansını 1978'de Hollanda Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde Kalkınma İdaresi alanında tamamladıktan sonra, 1979-1999 yıllarında DPT'de Kalkınmada Öncelikli Yörelere Başkanlığı, Tarım, Orman ve Köy İşleri Müsteşarlığı, Başbakanlık Müşavirliği, Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı, Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Vakıflar Meclis Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Kamuda bulunduğu dönemde Petkim ve Tamek Gıda'nın yönetim kurullarında görev almış, Güneş Sigorta ve Vakıfbank'ta Yönetim Kurulu Başkanlığı yapmıştır. Aynı zamanda birçok eğitim kurumunda öğretim görevlisi olarak hizmet veren Ketten, 1999 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılmıştır. Avrasya İş Konseyi, Türk-Rus İş Konseyi ve Türk-Gürcü İş Konseyi'nin Yönetim Kurulu Üyesi, Türk-Moldovya İş Konseyi'nin de Başkanlığı'nı yaptı. Halen Türk-Gürcü İş Konseyi Başkan Yardımcısı, TYD Yönetim Kurulu Üyesi ve TOBB Turizm Meclisi Başkan Yardımcısı olarak görev almaktadır.

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

2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İspanyolca İşletme Bölümü'nden mezun olan Pelin Akın iş hayatına Madrid'de Deutsche Bank Finans departmanının Strateji bölümünde başladı. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları Holding bünyesinde çalışmaya başlayarak geleceğin yöneticisi olarak yetiştirilmek üzere MT Programına alındı. DEİK İspanyol İş Konseyi'nde etkinlik ve organizatörlük sorumluluğu, DEİK İngiliz İş Konseyi'nde ise farklı çalışma gruplarında yer alan Akın, aynı zamanda 1999 yılında Hamdi Akın önderliğinde kurulan TİKAV (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı)'da Mütavelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunmaktadır. Ayrıca Akfen Holding'in ana sponsor olarak destek verdiği Duke of Edinburgh Türkiye Programının da Genel Başkan Yardımcısı olan Pelin Akın, London School of Economics'de kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü'nde ise 2010 yılından bu yana Danışma Kurulu Başkanlığı'nı yürütmektedir. TUSİAD, GYİAD, Genç Başkanlar Organizasyonu (YPO) üyesi ve TAV Havalimanları Holding Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olan Pelin Akın, Akfen Holding'de Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi, Akfen GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu ve Riskin Erken Saptanması Komitesi üyesi olarak görev yapmaktadır.

## **SELİM AKIN** **YÖNETİM KURULU ÜYESİ**

2006 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Selim Akın, üniversite yıllarında Türk Derneği Başkanlığı yapmış olup Türkiye'ye döndüğünde Türkiye Genç İşadamları Derneği üyesi olmuştur. Aynı zamanda DEİK Türk-Rus İş Konseyi, DEİK Türk-Irak İş Konseyi Yürütme Kurulu ve TAV Havalimanları Holding Riskin Erken Saptanma Komitesi üyesidir. İş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başlayan Selim Akın, daha sonra Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları'nda görev yapmıştır. Görev aldığı başlıca projeler, Araç Muayene İstasyonları'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding halka arz ve tahvil ihracıdır. Selim Akın, halen Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Akfen GYO'da Riskin Erken Saptanması Komitesi üyesi olarak görev yapmaktadır.

## İRFAN ERCİYAS YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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

## SILA CILIZ İNANÇ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sila Ciliz İnanç, 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başlamıştır. Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları konusunda çalışan İnanç, şirket birleşmeleri ve devir alınmaları ile rekabet hukuku süreçlerinde, Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında yer almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret ve özelleştirme uygulamalarının ihale süreci ve devirler dâhil tüm süreçlerinde önemli rol üstlenmiştir. Projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile ilgili çalışmalar yapmıştır. İdare hukuku, imtiyaz ve hak devirleri, inşaat sözleşmeleri, FIDIC Sözleşmeleri, Yenilenebilir Enerji ve Enerji Piyasası başta olmak üzere Enerji Hukuku ve Şirketler Hukuku üzerine çalışmıştır. İnanç'ın Akfen Holding'in çeşitli ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyelikleri devam etmektedir.

## MUSTAFA DURSUN AKIN YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Mustafa Dursun Akın, 1974 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine 1975 yılında Vakıfbank'ta Teftiş Kurulu Müfettiş Yardımcısı olarak başlayan Akın, aynı bankada 1978-1982 yıllarında Müfettiş, 1982 yılında Personel Müdür Yardımcısı, 1983-1993 yıllarında Teftiş Kurulu Başkan Yardımcısı ve Başyardımcısı, 1993-1997 yıllarında İstanbul Bölgesi Kredi İzleme Müdürü, 1997 yılında Teftiş Kurulu Başkanı ve 1998 yılında Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2000 yılında Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.'de Genel Müdür olarak, 2003-2004 yıllarında İstanbul Altın Borsası'nda Teftiş Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. Akın, 2008 yılından bu yana Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

## MEHMET SEMİH ÇİÇEK YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1974 yılında Ankara İktisadi Ticari İlimler Akademisi İşletme Bölümü'nden mezun olan M. Semih Çiçek, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde İktisat Politikası üzerine Yüksek Lisans yapmıştır. Kariyerine Şekerbank'ta başlayan Çiçek, 1974-1980 yıllarında aynı bankanın Mali Tahlil Birimi'nde muhtelif unvanlarda, 1980-1984 yıllarında Krediler Müdür Yardımcısı, 1984-1993 yıllarında Risk Takip ve Kontrol Bölümü'nde Kredi İzleme Müdürü, 1993-1999 yıllarında ise Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. 1999-2001 yıllarında Şeker Faktoring A.Ş.'de Kurucu Genel Müdür, 2001-2004 yıllarında Makimsan A.Ş.'de İcra Kurulu Üyesi ve Finans Koordinatörü, 2005-2006 yıllarında AS Çelik A.Ş.'de İcra Kurulu Üyesi ve Finansmandan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevlerinde bulunmuştur. Çiçek, 2008 yılından bu yana Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır..

## AHMET SEYFİ USLUOĞLU YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1978 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Ahmet Seyfi Usluoğlu, kariyerine 1978 yılında Petrol Ofisi Genel Müdürlüğü'nde Gümrük Şefi olarak başlamıştır. Usluoğlu, 1982-1990 yıllarında Türk Ticaret Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nde Teftiş Heyeti Başkanlığı Müfettişi, 1990-1993 yıllarında Türk Ticaret Bankası Siteler Şubesi'nde Şube Müdürü, 1993-1996 yıllarında Yenişehir Şubesi'nde Şube Müdürü ve 1996-2000 yıllarında Ankara Şubesi'nde Şube Müdürü olarak çalışmıştır. Usluoğlu, 2009 yılından bu yana Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

## **VEDAT TURAL GENEL MÜDÜR**

1982 yılında Fırat Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Askerlik döneminde, 736 dairelik lojman inşaatında Müteahhit olan Ceylan İnşaat ve Ekinciler İnşaatın bir yıl süreyle Teknik Okul Komutanlığı adına inşaat kontrollüğü yapmıştır. Vedat Tural, kariyerine 1984-1989 yıllarında Yüksel İnşaat-Güriş A.Ş. Ortaklığı'nın inşa ettiği Altinkaya Barajı'nda Saha Mühendisi ve Kesin Hesap Mühendisi olarak başlamıştır. 1989-2005 yıllarında Yüksel İnşaat'ın gerçekleştirdiği Swiss Otel (Saha Şefi), Zincirlikuyu Tat Towers, Şişli Tat Towers, Metrocity, Etiler Tat 2000 projelerinde Proje Müdürü , Kadıköy Moda Tramvay Projesinde Proje Koordinatörü olarak görev yapmıştır. Tural, 2005 yılında Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu Projesi ile Akfen Grubuna katılmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak 1 Mayıs 2007 tarihinde görev almıştır. 1 Kasım 2012 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Genel Müdür olarak atanmıştır. Bugüne kadar Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın yaptığı yurt içi ve yurtdışı olmak üzere toplam 20 otelin inşaatlarında bulunmuştur.

## **H. DENİZ BİLECİK GENEL MÜDÜR YRD.**

1990 yılında İstanbul Üniversitesi İngilizce İşletme Fakültesi'nden mezun olan H. Deniz Bilecik, 2009 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnsan Kaynakları Uzmanlığı Sertifika Programı'na katılmıştır. Kariyerine 1990 yılında Deha Menkul Değerler A.Ş.'de yatırım uzmanı olarak başlamış, 1992-1993 yıllarında Nürol Menkul Değerler A.Ş., 1994-1995 yıllarında Karon Menkul Değerler A.Ş., 1995 yılında Tür Menkul Değerler A.Ş.'de Şef Broker olarak çalıştıktan sonra, 1996-2006 yıllarında Alternatif Menkul Değerler A.Ş.'de Yurt İçi Piyasalar Bölümü'nde Yönetici olarak görev yapmıştır. 2006 yılında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye katılan Bilecik, Şirket'in kuruluşunda ve halka arzında aktif görev almıştır. Halen Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır. GYODER ve TÜYİD üyesi Bilecik, SPK İleri Düzey Lisansı'na sahiptir.

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

1993 yılında Bilkent Üniversitesi, Turizm Otelcilik Bölümü'nden mezun olan Memduh Okyay Turan, 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, daha sonraki yıllarda yine aynı gruba bağlı City Residence'da ve Kuşadası Mersin Beach Resort'ta Genel Koordinatörlük görevini yürütmüştür. 2005 yılında Akfen Ailesi'ne katılan Turan, 2008 yılından bu yana Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

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

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

## İnsan Kaynakları Politikası

Şirket insan kaynakları politikası aşağıda özetlenmiştir:

- 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.
- Çalışanlar ile ilişkiler Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler Bölümü tarafından yürütülmekte olup çalışanlarımız arasında herhangi bir ayırım yapılmamaktadır. Çalışanlardan ayrımcılık konusunda gelen herhangi bir şikâyet olmamıştır.

Şirket'in hedefi, sorumlu olduğu görevi yüksek performansla sürdürürken mesleki gelişimine de önem veren bir çalışan profili oluşturmaktır. Bu hedef doğrultusunda çalışanlara Kurum içi ve dışından eğitim olanakları sağlanmakta, başarı ve verimlerini artıracak fırsatlar yaratılmaktadır.

Şirket, ihtiyaçların karşılanması doğrultusunda mevcut insan kaynağına öncelik vermektedir. Şirket içi kariyer düzenleme süreci çalışanlar arasında fırsat eşitliği gözeterek, tarafsız bir tutumla gerçekleştirilmekte, performans değerlendirmesi esas alınmaktadır.

Kişilik özellikleri, kendilerini geliştirme eğilimleri ve yükselme azimleri de bu değerlendirmelerde belirleyici unsurlardır.

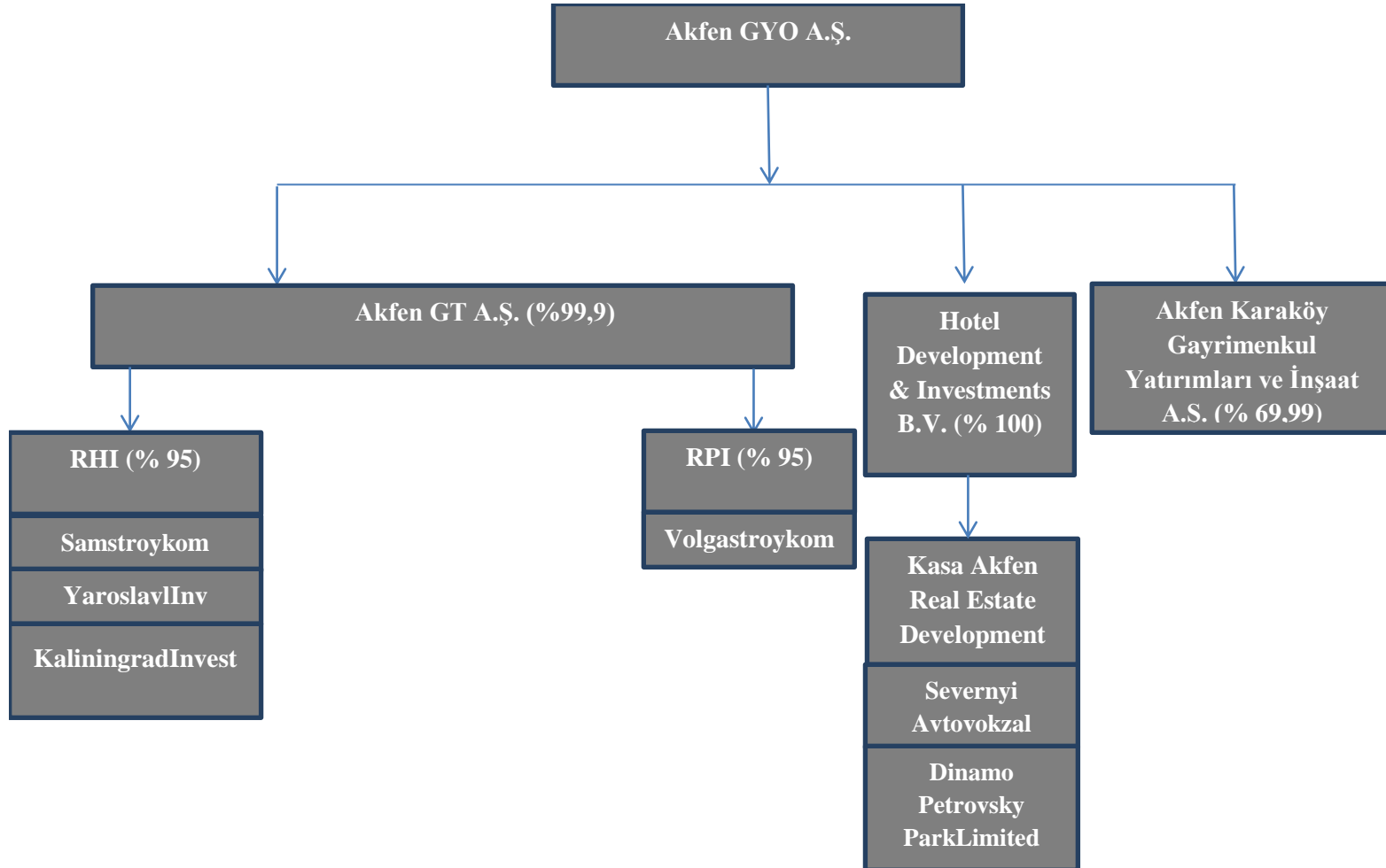
Şirket, bu anlayış çerçevesinde, Akfen GYO 'nun vizyon ve misyonunu özümsemiş, görevini severek yapan, ekip çalışmasında uyumlu, takım ruhuna inanan, müşteri odaklı, etik değerlere ve sosyal sorumluluğa sahip bir çalışan profiline sahiptir. 30 Eylül 2014 itibarıyla Akfen GYO çalışanlarının sayısı 13 (31 Aralık 2013: 13), bağlı ortaklıklarda çalışan sayısı ise 16 (31 Aralık 2013: 18)'dir. Çalışanların yaş ortalaması 37 olup, %30'u kadınlardan oluşmaktadır.

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

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

	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
İzin yükümlülüğü karşılığı – kısa vadeli	352.716	360.243
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	52.992	48.512
	<b>405.708</b>	<b>408.755</b>

## Organizasyon Yapısı



**Grup Şirketleri**

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye	Şirketin Sermaye deki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermaye deki Payı	Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	121.000.000,00	120.999.825,00	TL	99,99	Bağlı Ortaklık
Russian Hotel Investment BV	Rusya'da otel projeleri geliştirmek	18.000,00	17.101,00	Avro	95,01	Bağlı Ortaklık
Russian Property Investment BV	Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek	18.000,00	17.101,00	Avro	95,01	Bağlı Ortaklık
Hotel Development Investment BV	Rusya'da otel projeleri geliştirmek	18.000,00	18.000,00	Avro	100	Bağlı Ortaklık
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı yapmak	17.200.000,00	12.039.656,00	TL	69,99	Bağlı Ortaklık

## **Risk Yönetimi**

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

Şirket, 25 Nisan 2013 tarih ve 2013/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile; Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesinin görevlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 56 Tebliğ'de değişiklik yapan Seri IV, No: 63 Tebliğ uyarınca ayrı bir komite kurularak yürütülmesine toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir. Şirket, 23 Mayıs 2014 tarih ve 2014/12 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesine, 1 yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Dursun Akın, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi Pelin Akın'ın atanmasına, Mustafa Dursun Akın'ın Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir. 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 amacıyla yönelik 1 defa toplanmış ve hazırladığı raporu Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in mali yapısı, finansal pozisyonu ve performansı değerlendirilmiş, sermayenin karşılıksız kalması, Şirket'in borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

## **Denetim Komitesi**

Şirketin;

- 01.01.2014 - 31.03.2014 hesap dönemine ait bağımsız incelemeden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 09.05.2014 tarihinde,
- 01.01.2014 - 30.06.2014 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 13.08.2014 tarihinde,
- 01.01.2014 - 30.09.2014 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 03.11.2014 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.

## **30 Eylül 2014, Ibis Otel Ankara Esenboğa açılışı**

Şirketimiz portföyünde bulunan 147 odalı Ibis Otel Esenboğa, Ankara 30 Eylül 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir.

## **04 Eylül 2014, Yatırımcı ilişkileri departmanı atama kararı**

Şirketimizin 04.09.2014 tarih ve 18 no'lu Yönetim Kurulu kararına göre; Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince, Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Departmanı'nda görev yapmak üzere Hüseyin Yılmaz'ın atanmasına toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

## **03 Temmuz 2014, Moskova Arsası Davası Tazminat Tahsilatı**

Şirket'in bağlı ortaklığı Hotel Development and Investments B.V. (HDI) altında yer alan Dinamo-Petrovskiy Park XXI Vek-MS Limited Şirketine ait arazinin kullanım hakkı ile ilgili kira sözleşmesi konusu ile ilgili 2012 yılında Şirket bağlı ortaklığınca açılan davada ilk derece mahkemesi tarafından, Moskova Hükümeti tarafından dolayı Şirket bağlı ortaklığı lehine toplam 199.775.062 Ruble (4.560.000 Avro) ödenmesi karara bağlanmıştır. İlgili tazminat tutarı, 3 Temmuz 2014 tarihinde Şirket bağlı ortaklığınca tahsil edilmiştir.

## **29 Mayıs 2014, Karaköy Novotel Proje Kredisine İstinaden Yapılan İpotek Tesisi**

Şirketimiz bağlı ortaklığı Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. portföyünde bulunan 200 odalı Karaköy Novotel projesinin finansmanı için T. İş Bankası A.Ş. ile 17 Ocak 2013 tarihinde imzalanan 25.500.000 Avro limitli kredi sözleşmesi kapsamında Şirketimiz portföyünde bulunan Beylikdüzü, Kayseri, Trabzon, Gaziantep, Bursa, Adana ve Zeytinburnu'ndaki oteller ile Ankara Esenboğa'daki arsanın üst kullanım hakkı 29.05.2014 tarihinde kredi veren lehine ikinci derecede ve birinci sırada ipotek edilmiştir.

## **28 Mayıs 2014, Esas Sözleşmenin SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Tadiline İlişkin Başvuru**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, Şirketimizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesine "Aynı sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir." düzenlemesi eklenmesi gerekliliği nedeniyle Şirket'imiz Yönetim Kurulu'nun 28.05.2014 tarih ve 13 no'lu kararı ile Şirket Esas Sözleşmesinin 8. Maddesinin Ek'te verildiği şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'ndan onay alınması için SPK'ya başvurulmuştur.

## **26 Mayıs 2014, Komite Üyelerinin Seçimi**

Şirketimizin 23.05.2014 tarih ve 2014/12 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında aşağıdaki kararları almıştır:

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

1.Kurumsal Yönetim Komitesine, 1 (bir) yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Semih Çiçek, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Dursun Akın, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Seyfi Usluoğlu ve Finansman ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Servet Didem Koç'un atanmasına, Mehmet Semih Çiçek'in Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,

2.Kurumsal Yönetim Komitesinin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi olarak da görev yapmasına,

3.Denetimden Sorumlu Komiteye, 1 (bir) yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Semih Çiçek, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Dursun Akın ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Seyfi Usluoğlu'nun atanmasına, Mustafa Dursun Akın'ın Denetimden Sorumlu Komite Başkanı olarak görev yapmasına,



## **26 Mayıs 2014, Komite Üyelerinin Seçimi (devamı)**

4.Riskin Erken Saptanması Komitesine, 1 (bir) yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Dursun Akın, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi Pelin Akın'ın atanmasına, Mustafa Dursun Akın'ın Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,

5.Tebliğ'in 11. Maddesi uyarınca, Şirketimiz ile yatırımcılar arasındaki iletişimin sağlanması amacıyla yatırımcı ilişkileri bölümü kurulmasına, Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğüne, bu görevi yerine getirmekte olan ve Tebliğ'de öngörülen şartları haiz Servet Didem Koç'un getirilmesine, kendisinin Şirketimizin Genel Müdürü Vedat Tural'a doğrudan bağlı olarak çalışmasına, kendisinin ayrıca kurumsal yönetim komitesi üyesi olarak atanmasına, Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak görevlendirilen Servet Didem Koç'un iletişim bilgilerinin KAP'ta yayınlanmasına,

Toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

## **23 Mayıs 2014, Yönetim Kurulu Başkan ve Başkan Vekili görev dağılımına dair Yönetim Kurulu kararı**

Şirketimizin 23.05.2014 tarih ve 2014/11 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Aza olarak İbrahim Süha Güçsav'ın, Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak Mustafa Keten' in daha önceki görev süreleri hesaba katılmaksızın iş bu tarihten itibaren 1 (bir) yıl süre ile atanmasına karar verilmiştir.

## **14 Mayıs 2014, 2013 Yılı Olağan Genel Kurul Tescili**

Şirketimizin 6 Mayıs 2014 tarihinde yapılan 2013 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından 14 Mayıs 2014 tarihinde tescil edilmiştir.

## **6 Mayıs 2014, 2013 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Sonucu**

Şirket'in 2013 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 06.05.2014 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 05.05.2014 tarih ve 12334 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. M. Zafer Karakoç'un 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 03 Nisan 2014 tarih, 8542 sayılı ve 10 Nisan 2014 tarih, 8547 sayılı nüshalarında, Star Gazetesinin 03.04.2014 ve 04.04.2014 tarihli nüshalarında, Şirketin internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, şirketin toplam 184.000.000.-TL'lik sermayesinin; 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet A Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet C Grubu hissenin , 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet D Grubu hissenin, 142.941.083.-TL'lik hissesine tekabül eden 142.941.083 adet B Grubu hissenin toplantıda temsil edildiği, böylece gerek mevzuat, gerekse de esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu Üyesi ve Murahhas Azası İbrahim Süha Güçsav'ın, Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Cılız İnanç'ın ve Bağımsız Denetim Kuruluşu Akis Bağımsız Denetim Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (KPMG) adına Kıdemli Bağımsız Denetçi M. Şafak Erdur'un toplantıda hazır buldukları tespit edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantısı, Şirket Murahhas Azası İbrahim Süha Güçsav tarafından fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

## 6 Mayıs 2014, 2013 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Sonucu (devamı)

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.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına ve Şirket kar dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan ve KPMG-Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 2013 yılı hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara göre 118.002.845.- TL “Konsolide Net Dönem Karı” elde edilmiş olduğu, ancak dağıtılabılır kâr oluşmadığı Genel Kurul’un onayına sunulmuş olup 2013 yılı hesap dönemine ait kar dağıtılmaması kararı genel kurulca kabul edilmiştir.

Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin Tutanak ve Hazır Bulunanlar Listesi, ekte sunulmuştur.

## 10 Nisan 2014, Ibis Otel Tuzla Arsası İpotek Tesisi

Şirketimiz portföyünde bulunan 200 odalı Tuzla Ibis Otel Projesinin finansmanı için 20.03.2014 tarihli ve 10.000.000 Avro limitli kredi sözleşmesi imzalanmış ve ilk kullandırım tutarı olan 4.000.000 Avro kredi temin edilmiştir. Kredi kullanımı kapsamında teminat olarak söz konusu taşınmaz üzerine 10.04.2014 tarihinde 15.000.000 Avro tutarında banka lehine 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir.

## 1 Nisan 2014, 2013 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı hk.

Şirket Yönetim Kurulu, Şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki kararları almıştır:

Karar No 1. Şirketimiz Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 2013 faaliyet yılı çalışmalarını incelemek ve yukarıda yazılı gündemi görüşüp karara bağlamak üzere, 6 Mayıs 2014 saat 14:00'da Şirket Merkezimiz olan Büyükdere cad. Levent Loft binası, No:201 C Blok Kat:8 Levent, Şişli - İstanbul Türkiye adresinde yapılmasına,

Karar No 2. 2013 Faaliyet Yılına ait; Yönetim Kurulu ve ilgili Raporları ile Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu, Kar Dağıtımına ilişkin teklif, Kar Dağıtım Politikası ile Faaliyet Raporu ve ekinde Kurumsal Yönetim ilkeleri Uyum Raporu ve gündem maddelerine ilişkin işbu ayrıntılı Bilgilendirme Notu'nun toplantıdan üç hafta önce kanuni süresi içinde Şirket Merkezi'nde, www.akfengyo.com.tr adresindeki Şirket internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul sisteminde Sayın Pay Sahiplerinin incelemelerine hazır bulundurulmasına,

Karar No 3. Durumun yasal gereklerle uygun olarak ortaklara duyurulmasına ve

Karar No 4. Toplantıya Bakanlık Temsilcisi ve gün tayin edilmesi hususunda Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İstanbul İl Ticaret Müdürlüğü'ne müracaat edilmesine,

Toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

## 2013 Yılı Genel Kurul Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi,
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nın imzalanması konusunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi
3. Şirket Yönetim Kurulu'nca hazırlanan 2013 Yılı Faaliyet Raporunun okunması, müzakeresi ve onaylanması
4. 2013 Yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti' nin okunması
5. 2013 Yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,
6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirketin 2013 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi

## 2013 Yılı Genel Kurul Gündemi (devamı)

7. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, 2013 yılı ve izleyen yıllara ilişkin Şirket'in "Kar Dağıtım Politikası"nın onaya sunulması
8. 2013 yılı karının dağıtılması konusundaki Yönetim Kurulu'nun önerisinin kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi,
9. Yönetim Kurulu'na aday üyelerin, bağımsız üyeler dahil grup içi ve grup dışındaki görevleri hakkında genel kurulda pay sahiplerine bilgi sunulması
10. Yönetim Kurulu Üye adedinin ve görev sürelerinin belirlenmesi,
11. Belirlenen üye adedine göre seçim yapılması, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi,
12. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için "Ücret Politikası" ve politika kapsamında yapılan ödemeler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi ve onaylanması,
13. Yönetim Kurulu üyelerinin aylık brüt ücretlerinin belirlenmesi,
14. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetleme Kuruluşu seçiminin onaylanması
15. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Değerleme Kuruluşu seçiminin onaylanması
16. Şirket'in 2013 yılı içerisinde yaptığı bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2014 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
17. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2013 yılında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi,
18. Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2013 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
19. Dilek ve görüşler.

## 1 Nisan 2014, 2013 yılı kar dağıtımı ile ilgili Yönetim Kurulu Kararı

Şirket Yönetim Kurulu'nun 01.04.2014 tarih ve 6 sayılı kararı ile

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun II-14.1 Tebliği hükümleri kapsamında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan ve Denge Ankara Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetime tabi tutulan 01.01.2013 - 31.12.2013 hesap dönemine ait finansal tablolarımızda yasal mevzuata göre dağıtılabılır kar oluşmadığından, Genel Kurul' a bu konuda bilgi verilmesine, kar dağıtımı yapılamayacağını onaya sunulmasına,

Toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

## 31 Mart 2014, Moskova Arsası Dava Sonucu

Şirket'in bağlı ortaklığı Hotel Development and Investments B.V. (HDI) altında yer alan Dinamo-Petrovskiy Park XXI Vek-MS Limited Şirketine ait arazinin kullanım hakkı ile ilgili kira sözleşmesi konusu ile ilgili 2012 yılında Şirket bağlı ortaklığınca açılan davada ilk derece mahkemesi tarafından, Moskova Hükümeti tarafından dolayı Şirket bağlı ortaklığı lehine toplam 199.775.062,2 Ruble (4.560.000 Avro) ödenmesi karara bağlanmıştır. Moskova hükümetinin başvurusu üzerine 23 Aralık 2013 tarihinde görülen temyiz mahkemesi, ilk mahkemenin kararını aynı şekilde onamıştır. Moskova Hükümeti bu karara karşı 10 Şubat 2014 tarihinde Yargıtay'a başvuru yapmıştır. Yargıtay, ilk mahkemenin verdiği ve temyiz onaylandığı kararı 31 Mart 2014 tarihinde onamış olup gerekçeli kararı 7 Nisan 2014 tarihinde yayınlamıştır.

## **20 Mart 2014, Ibis Otel Tuzla Finansmanı**

Şirket portföyünde bulunan 200 odalı Tuzla Ibis Otel Projesinin finansmanı için 20.03.2014 tarihli ve 10.000.000 Avro limitli kredi sözleşmesi imzalanmış olup ilk kredi kullanım tarihi 10 Nisan 2014 tarihinde gerçekleşmiştir.

## **1 Mart 2014, Ibis Otel Tuzla - Accor Kira Sözleşmesi**

Akfen GYO'nun maliki olduğu İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Köyü, Pavli iskelesi, 18 Pafta, 3623 Ada'da bulunan arsa üzerinde 200 odalı Ibis Otel projesi geliştirilerek Accor S.A'ya kiralanması ile ilgili Kira Sözleşmesi 1 Mart 2014 tarihinde imzalanmıştır. Kira süresi 25+/-10 yıl, kira bedeli ise ciro'nun % 25'i veya AGOP (Düzeltilmiş otel brüt karı)'un %85'inden yüksek olanı şeklinde tespit edilmiştir.

## **19 Şubat 2014, Samara Ofis Kiralama Sözleşmesi**

Russian Property, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 746 metrekaresi, 19 Şubat 2014 tarihinde Rusya'nın en büyük rulman üreticilerinden biri olan Samara Podshibnik'in üretimlerinin satışı için kurduğu Samarasnabpodshipnik firması ile yapılan sözleşme ile kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dahil yaklaşık olarak 29.559 TL olup kiralama ve kira ödeme tarihi 15 Nisan 2014 tarihi itibarıyla başlayacaktır.

## **29 Ocak 2014, Ibis Otel Moskova - Accor Kira Sözleşmesi**

HDI, bağlı ortaklığı olan Severny aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da inşaat halinde bulunan 317 odalı Ibis Otel projesi için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir.

## **29 Ocak 2014, Gayrimenkul değerlendirme şirketi ve bağımsız denetim kuruluşu seçimi**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 29/01/2014 tarihinde yapılan toplantısında;

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, No:48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 35. maddesi gereğince portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine ve ayrıca portföyümüze 2014 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ve ELİT Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine,
  - Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tabliğin" ilgili hükümleri uyarınca 2014 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak hizmet alınacak kuruluşun, bir sonraki genel kurulun onayına sunulmak üzere, PWC-Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olarak belirlenmesine,
- Karar verilmiştir.

TÜRKİYE

		Oda Sayısı	Mülkiyet Durumu	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Otel Açılış Tarihi
<b><u>Operasyonel Oteller</u></b>						
1	Zeytinburnu IBIS	228	49 yıl	2051	2005	Mart 2007
2	Zeytinburnu NOVOTEL	208	49 yıl	2051	2005	Mart 2007
3	Eskişehir IBIS	108	22 yıl	2029	2005	Nisan 2007
4	Trabzon NOVOTEL	200	49 yıl	2057	2006	Ekim 2008
5	Gaziantep IBIS	177	30 yıl	2036	2008	Ocak 2010
6	Gaziantep NOVOTEL	92	30 yıl	2036	2008	Ocak 2010
7	Kayseri IBIS	160	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
8	Kayseri NOVOTEL	96	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
9	Bursa IBIS	200	32 yıl	2039	2009	Kasım 2010
10	Adana IBIS	165	Mülkiyet		Ocak 2011	Eylül 2012
11	Esenyurt IBIS	156	Mülkiyet		Mart 2011	Ocak 2013
12	İzmir IBIS	140	49 yıl	2059	Haziran 2011	Haziran 2013
13	Merit Park Otel	299	49 yıl	2052		Nisan 2007
14	Ankara IBIS	147	Mülkiyet		Ocak 2013	Eylül 2014
<b>Ara Toplam</b>		<b>2.376</b>				
<b><u>İnşaat Aşamasındaki Projeler</u></b>						
1	Karaköy NOVOTEL	200	49 yıl	2058	Temmuz 2012	Eylül 2015
2	Tuzla IBIS	200	Mülkiyet		Ağustos 2013	Nisan 2016
<b>Ara Toplam</b>		<b>400</b>				
<b>15</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>2.776</b>				



RUSYA

		Oda Sayısı	Mülkiyet Durumu	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Otel Açılış Tarihi
<b><u>Operasyonel Oteller</u></b>						
1	Yaroslavl IBIS	177	Mülkiyet		Nisan 2010	Eylül 2011
2	Samara IBIS	204	Mülkiyet		Temmuz 2009	Mart 2012
3	Kaliningrad IBIS	167	Mülkiyet		Ağustos 2011	Ağustos 2013
<b>Ara Toplam</b>		<b>548</b>				
<b><u>İnşaat Aşamasındaki Projeler</u></b>						
1	Moskova IBIS	317	49 yıl	2056	Eylül 2013	Nisan 2015
<b>Ara Toplam</b>		<b>317</b>				
<b>4</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>865</b>				
<b>19</b>	<b>ANA TOPLAM</b>	<b>3.641</b>				



- **30 Eylül 2014 itibarıyla 21,6 milyon TL net kar gerçekleşti.**
- **Konsolide kira geliri bir önceki yılın aynı dönemine göre %21 artışla 37,6 milyon TL oldu.**
- **Konsolide FAVÖK bir önceki yılın aynı dönemine göre %35 artışla 28,8 milyon TL olarak gerçekleşti.**
- **FAVÖK marjı bir önceki yılın aynı dönemine göre %7 artarak %76 seviyesinde gerçekleşti.**
- **30 Eylül 2014 itibarıyla Net Aktif Değer, 2013 yıl sonuna göre %1 artarak 995,5 milyon TL olarak gerçekleşti.**

<b>BİLANÇO (milyon TL)</b>	<b>30.Eyl.14</b>	<b>31.Ara.13</b>	<b>GELİR TABLOSU (milyon TL)</b>	<b>30.Eyl.14</b>	<b>30.Eyl.13</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>51,6</b>	<b>43,6</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	32,8	30,3	Hasılat	37,7	31,0
Ticari alacaklar	13,2	6,0	Satışların Maliyeti	- 4,2	- 3,8
Diğer alacaklar	0,0	0,0	<b>BRÜT KAR</b>	<b>33,4</b>	<b>27,2</b>
Peşin Ödenmiş Giderler	1,1	2,2	Genel yönetim giderleri	- 4,6	- 5,9
Diğer dönen varlıklar	4,4	5,0	<b>FAVÖK</b>	<b>28,8</b>	<b>21,4</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>1.479,5</b>	<b>1.474,9</b>	Diğer faaliyet gelirleri, net	17,6	0,3
Diğer alacaklar	10,2	9,8	<b>FAALİYET KARI</b>	<b>46,3</b>	<b>21,6</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.426,9	1.418,9	Finansal giderler, net	- 25,1	- 57,4
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	0,1	0,1	<b>VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR</b>	<b>21,2</b>	<b>- 35,8</b>
Peşin Ödenmiş Giderler	10,0	11,8	Vergi gideri	- 0,8	1,0
Diğer duran varlıklar	31,0	33,2	<b>DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>	<b>20,5</b>	<b>- 34,7</b>
Ertelenmiş vergi varlığı	1,3	1,1	Kontrol gücü olmayan paylar	- 1,1	- 1,7
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.531,1</b>	<b>1.518,5</b>	<b>NET DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>	<b>21,6</b>	<b>- 33,1</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>111,6</b>	<b>105,2</b>	Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	- 22,0	2,6
Kısa Vadeli Borçlanmalar	21,4	8,5	<b>Toplam Kapsamlı (Gider)/Gelir</b>	<b>- 0,4</b>	<b>- 30,4</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	83,1	83,8	<b>Brüt Kar Marjı</b>	89%	88%
Ticari borçlar	1,7	11,2	<b>FAVÖK Marjı</b>	76%	69%
Diğer borçlar	1,1	0,8			
Ertelenmiş Gelirler	3,4	-			
Kısa Vadeli Karşılıklar	0,4	0,4			
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	0,5	0,5			
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>488,3</b>	<b>480,5</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	417,4	408,5			
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	3,9	3,5			
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	66,9	68,5			
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>931,3</b>	<b>932,8</b>			
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.531,1</b>	<b>1.518,5</b>			
<b>Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar</b>	<b>39%</b>	<b>39%</b>			

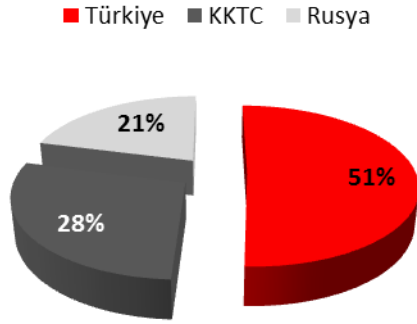
## Operasyonel Performans

- 30 Eylül 2014 itibarıyla 21,6 milyon TL tutarında net kar gerçekleşti.
- Otel kira gelirleri 2013 yılının aynı dönemine göre %21 artarak 37,6 milyon TL olarak gerçekleşti.
- Türkiye’de faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı 30 Eylül 2014 itibarıyla %69, Rusya’da faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı 30 Eylül 2014 itibarıyla %53 ve tüm otellerin ortalama doluluk oranı da 30 Eylül 2014 itibarıyla %65 olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye’de faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 30 Eylül 2014 itibarıyla 51 Avro, Rusya’da faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 30 Eylül 2014 itibarıyla 49 Avro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı da 30 Eylül 2014 itibarıyla 51 Avro olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide satışların maliyeti 2013 3. eyrek sonunda 3,8 milyon TL iken 2014 yılı 3. eyrek sonunda %11 artarak 4,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide genel yönetim giderleri 2013 3. eyrek sonunda 5.9 milyon TL iken 2014 yılı 3. eyrek sonunda %21 azalarak 4,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Azalışın temel nedenleri Rusya’daki personel giderlerinin geçen yılın aynı dönemine göre azalması ve geçen yılın aynı döneminde gerçekleşen tek seferlik giderlerin 2014 yılı 3. eyrek mevcut olmamasıdır.
- Satışların maliyetinin otel kira gelirlerine kıyasla daha düşük artması ve genel yönetim giderlerinin geçen yıla göre azalması sonucunda konsolide FAVÖK, 2013 3. eyrek sonunda 21,35 milyon TL iken, 2014 3. eyrek sonunda %35 artarak 28,80 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- FAVÖK marjı da 2013 yılı 3. eyrek sonunda %69 iken 2014 yılının aynı döneminde %76 seviyesinde gerçekleşmiştir.

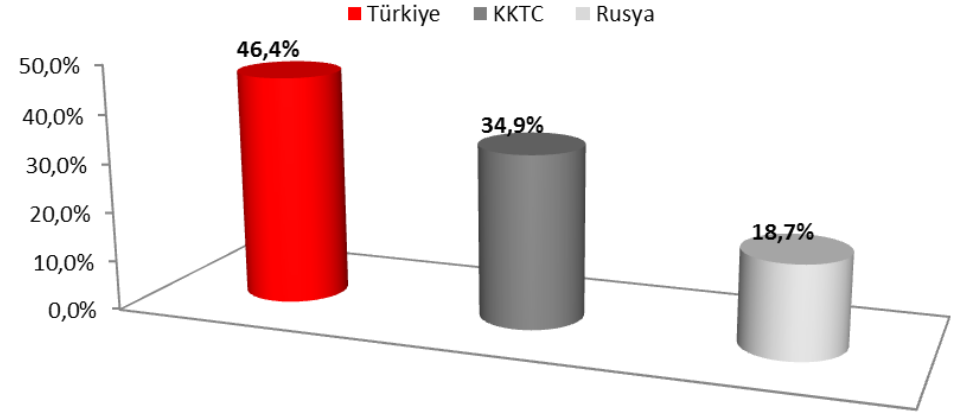


- 30 Eylül 2014 itibarıyla faaliyet karı bir önceki yıla göre %115 artarak 46,3 milyon TL olarak gerekleŒmiŒtir. ArtıŒın en önemli nedeni, Grup'un Rusya'da geliŒtirmeyi planladığı Moskova projesine ait davanın kazanılması ile Moskova Hkmeti'nden 3 Temmuz 2014 tarihinde alınan yaklaşık 12,2 milyon TL'lik tazminat sonucu elde edilen gelir rakamıdır.
- Faiz giderleri ise 2013 yılında geçen yılın aynı dönemine göre %13 artarak 16,2 milyon TL seviyesinde gerekleŒmiŒtir.
- 30 Eylül 2014 itibarıyla Net Aktif Değer, 2013 yıl sonuna göre %1 artarak 995,5 milyon TL olarak gerekleŒti.

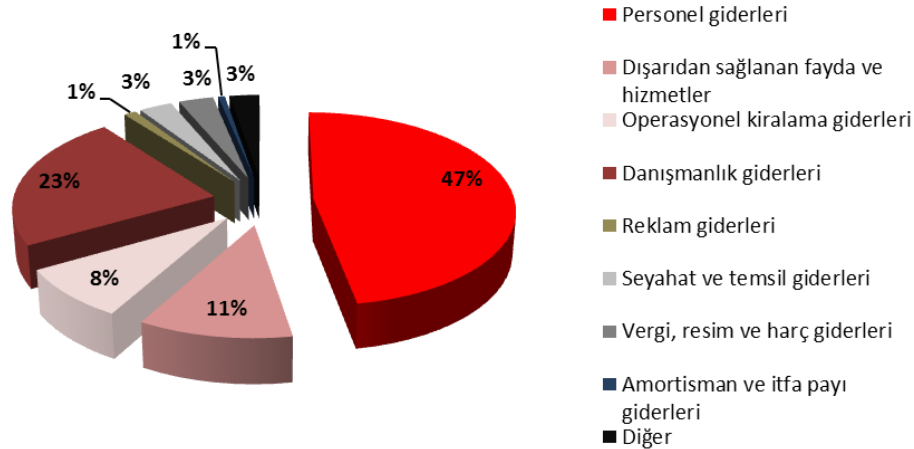
## 30 Eylül 2014 Bölgesel Kira Geliri Dağılımı %



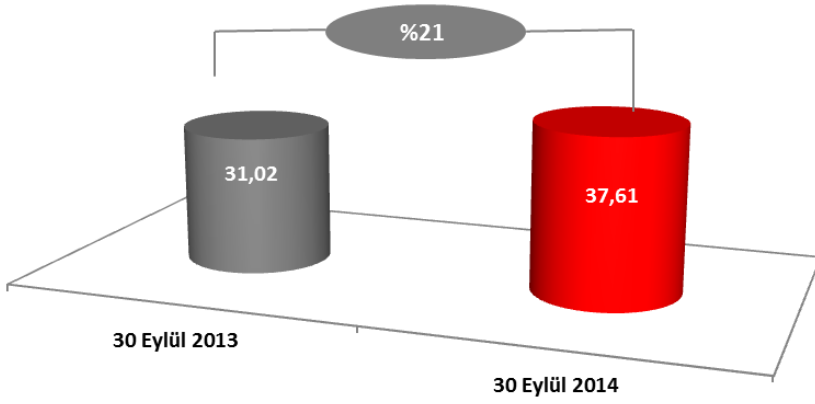
## 30 Eylül 2014 Bölgesel FAVÖK Dağılımı %



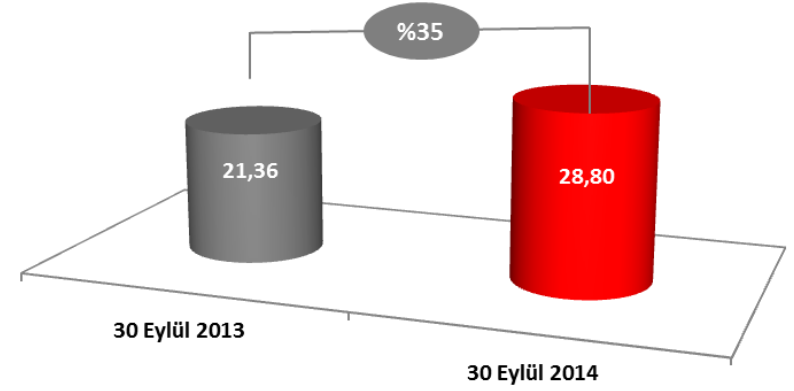
## 30 Eylül 2014 Genel Yönetim Gideri Dağılımı %



## Konsolide Kira Geliri (TL milyon)



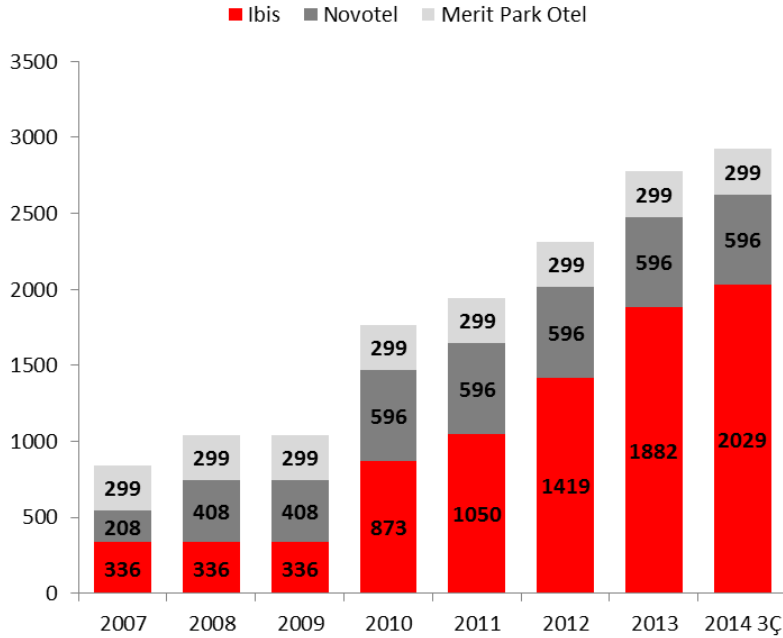
## FAVÖK (TL milyon)



## • Yıllar İtibarıyla Oda Kapasitesi Gelişimi

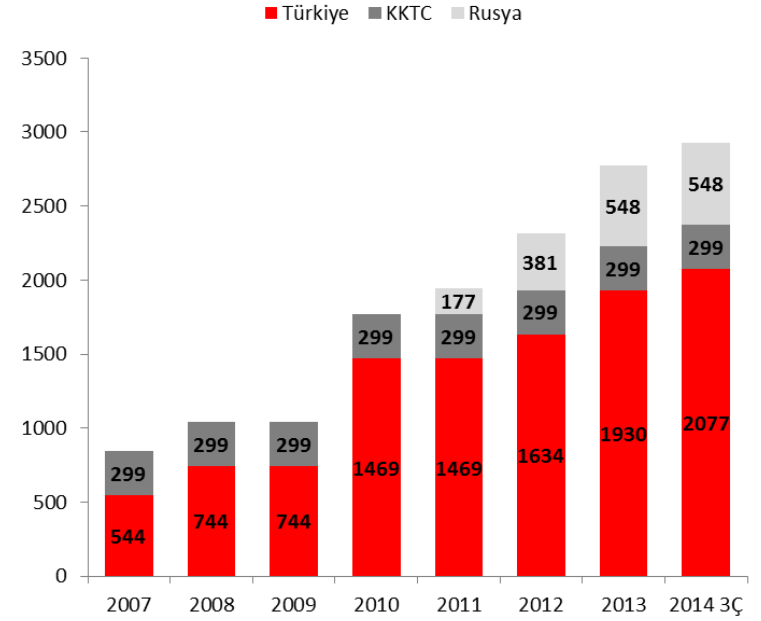
30 Eylül 2014 itibarıyla, Şirket'in sahip olduğu operasyonel 16 otelin toplam oda sayısı 2.777'dir.

### Otel tipleri itibarıyla oda sayısı



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 3Ç
Ibis	336	336	336	873	1050	1419	1882	2029
Novotel	208	408	408	596	596	596	596	596
Merit Park Otel	299	299	299	299	299	299	299	299
<b>Toplam</b>	<b>843</b>	<b>1043</b>	<b>1043</b>	<b>1768</b>	<b>1945</b>	<b>2314</b>	<b>2777</b>	<b>2924</b>

### Ülkeler itibarıyla oda sayısı



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 3Ç
Türkiye	544	744	744	1469	1469	1634	1930	2077
KKTC	299	299	299	299	299	299	299	299
Rusya	0	0	0	0	177	381	548	548
<b>Toplam</b>	<b>843</b>	<b>1043</b>	<b>1043</b>	<b>1768</b>	<b>1945</b>	<b>2314</b>	<b>2777</b>	<b>2924</b>

Rakamlar «Milyon TL» cinsinden verilmiştir.

30.Eyl.14	Kira Geliri	FAVÖK	FAVÖK Marjı	Net Borç
Türkiye	19,2	13,4	70%	314,4
KKTC	10,4	10,0	96%	30,4
Rusya	8,0	5,4	68%	144,4
<b>KONSOLİDE</b>	<b>37,6</b>	<b>28,8</b>	<b>77%</b>	<b>489,2</b>

Kira Geliri	30.Eyl.14	30.Eyl.13	Değişim (%)
Türkiye	19,2	17,6	9%
KKTC	10,4	8,9	17%
Rusya	8,0	4,5	76%
<b>KONSOLİDE</b>	<b>37,6</b>	<b>31,0</b>	<b>21%</b>

Çalışan sayıları	30.Eyl.14	31.Ara.13	Değişim (%)
Türkiye	13	13	0%
KKTC	2	2	0%
Rusya	14	16	-13%
<b>TOPLAM</b>	<b>29</b>	<b>31</b>	<b>-6%</b>

FAVÖK	30.Eyl.14	30.Eyl.13	Değişim (%)
Türkiye	13,4	11,7	14%
KKTC	10,0	8,5	18%
Rusya	5,4	1,1	381%
<b>KONSOLİDE</b>	<b>28,8</b>	<b>21,3</b>	<b>35%</b>

## DOLULUK ORANLARI % 30.Eyl.14 30.Eyl.13 Değişim (%)

	30.Eyl.14	30.Eyl.13	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	79%	82%	-4%
Zeytinburnu Novotel	77%	83%	-5%
Eskişehir Ibis Otel	77%	80%	-3%
Trabzon Novotel	78%	76%	2%
Gaziantep Ibis Otel	75%	71%	4%
Gaziantep Novotel	71%	79%	-8%
Kayseri Ibis Otel	58%	55%	4%
Kayseri Novotel	55%	64%	-8%
Bursa Ibis Otel	58%	58%	0%
Adana Ibis Otel	59%	50%	9%
Esenyurt Ibis Otel	57%	52%	5%
İzmir Alsancak Ibis Otel	74%	58%	16%
Yaroslavl Ibis Otel	56%	70%	-13%
Samara Ibis Otel	56%	54%	2%
Kaliningrad Ibis Otel	47%	13%	34%
<b>TOPLAM</b>	<b>65%</b>	<b>67%</b>	<b>-1%</b>

## ORTALAMA ODA FİYATI (KDV HARİÇ) - TL 30.Eyl.14 30.Eyl.13 Değişim (%)

	30.Eyl.14	30.Eyl.13	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	189,5	187,6	1%
Zeytinburnu Novotel	220,9	212,6	4%
Eskişehir Ibis Otel	115,1	109,1	6%
Trabzon Novotel	234,6	176,7	33%
Gaziantep Ibis Otel	97,4	88,8	10%
Gaziantep Novotel	158,8	136,0	17%
Kayseri Ibis Otel	91,4	82,3	11%
Kayseri Novotel	125,1	119,9	4%
Bursa Ibis Otel	107,9	106,9	1%
Adana Ibis Otel	89,3	87,5	2%
Esenyurt Ibis Otel	127,8	130,9	-2%
İzmir Alsancak Ibis Otel	117,9	105,2	12%
Yaroslavl Ibis Otel	146,2	133,0	10%
Samara Ibis Otel	149,2	133,8	11%
Kaliningrad Ibis Otel	129,0	120,7	7%
<b>TOPLAM</b>	<b>148,2</b>	<b>140,1</b>	<b>6%</b>

## HERŞEY DAHİL ODA BAŞINA GELİR (KDV HARİÇ) - TL 30.Eyl.14 30.Eyl.13 Değişim (%)

	30.Eyl.14	30.Eyl.13	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	175,2	181,2	-3%
Zeytinburnu Novotel	230,7	236,6	-2%
Eskişehir Ibis Otel	103,5	101,5	2%
Trabzon Novotel	256,7	203,0	26%
Gaziantep Ibis Otel	89,1	78,5	14%
Gaziantep Novotel	178,0	172,3	3%
Kayseri Ibis Otel	66,0	57,6	15%
Kayseri Novotel	106,8	113,0	-5%
Bursa Ibis Otel	74,3	73,8	1%
Adana Ibis Otel	68,3	56,1	22%
Esenyurt Ibis Otel	88,1	80,5	9%
İzmir Alsancak Ibis Otel	102,2	70,2	45%
Yaroslavl Ibis Otel	108,5	118,7	-9%
Samara Ibis Otel	119,0	103,8	15%
Kaliningrad Ibis Otel	80,8	19,7	309%
<b>TOPLAM</b>	<b>126,9</b>	<b>122,8</b>	<b>3%</b>

## KİRA GELİRİ (Bin TL) 30.Eyl.14 30.Eyl.13 Değişim (%)

	30.Eyl.14	30.Eyl.13	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	3.468,5	3.913,3	-11%
Zeytinburnu Novotel	3.534,9	3.873,4	-9%
Eskişehir Ibis Otel	940,4	917,8	2%
Trabzon Novotel	4.182,8	3.033,6	38%
Gaziantep Ibis Otel	1.078,2	949,6	14%
Gaziantep Novotel	986,5	954,5	3%
Kayseri Ibis Otel	720,3	628,9	15%
Kayseri Novotel	615,7	651,3	-5%
Bursa Ibis Otel	1.014,8	1.007,7	1%
Adana Ibis Otel	769,4	632,3	22%
Esenyurt Ibis Otel	938,5	782,0	20%
İzmir Alsancak Ibis Otel	975,7	260,3	275%
Yaroslavl Ibis Otel	2.435,7	1.839,5	32%
Samara Ibis Otel	2.684,9	2.041,1	32%
Samara Ofis	1.372,8	640,9	114%
Kaliningrad Ibis Otel	1.465,3	0,0	--
KKTC Merit Park Otel	10.429,0	8.893,1	17%
<b>TOPLAM</b>	<b>37.613,5</b>	<b>31.019,3</b>	<b>21%</b>

## • Brüt Borç

Toplam borç tutarı 2013 yılında 500,8 milyon TL iken 2014 3. çeyrek sonunda %4 artarak 522 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Brüt Borç (milyon TL)	30.Eyl.14	31.Ara.13	Değişim (%)
Türkiye	335,3	319,6	5%
KKTC	30,4	40,2	-24%
Rusya	156,3	141,0	11%
<b>KONSOLİDE</b>	<b>522,0</b>	<b>500,8</b>	<b>4%</b>

Döviz bazında kredi kırılımı (milyon TL)	30.Eyl.14	31.Ara.13	Değişim (%)
Avro	173,1	167,6	3%
TL	21,4	8,5	152%

Toplam Borç (milyon TL)	30.Eyl.14	31.Ara.13	Değişim (%)
1 yıldan kısa	104,6	92,3	13%
1 – 2 yıl arası	85,2	62,6	36%
2 – 3 yıl arası	76,0	71,6	6%
3 – 4 yıl arası	66,9	75,5	-11%
4 – 5 yıl arası	56,5	57,0	-1%
5 yıl ve 5 yıldan uzun	132,9	141,8	-6%
<b>TOPLAM</b>	<b>522,0</b>	<b>500,8</b>	<b>4%</b>

<b>Avro Krediler Ağırlıklı Ortalama Yıllık Faiz Oranı</b>	<b>5,69%</b>	<b>5,57%</b>	<b>0,12%</b>
---	--------------	--------------	--------------

<b>TL Krediler Ağırlıklı Ortalama Yıllık Faiz Oranı</b>	<b>13,20%</b>	<b>12,76%</b>	<b>0,44%</b>
---	---------------	---------------	--------------

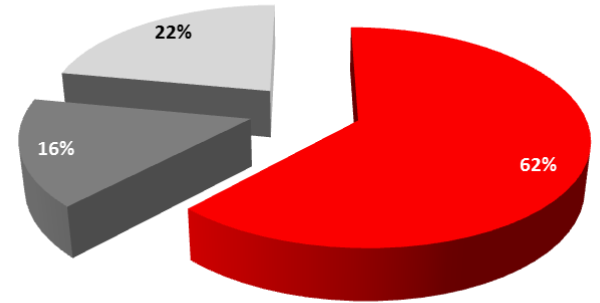
## • Yatırım amaçlı Gayrimenkuller

Şirket portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplamı 30 Eylül 2014 itibarıyla 1.426,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	30.Eyl.14	31.Ara.13	Değişim (%)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.144,0	1.129,2	1%
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	282,9	289,7	-2%
<b>TOPLAM</b>	<b>1.426,9</b>	<b>1.418,9</b>	<b>1%</b>

30 Eylül 2014  
Bölgesel Gayrimenkul Dağılımı  
%

■ Türkiye ■ KKTC ■ Rusya



Yatırım amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	30.Eyl.14	31.Ara.13	Değişim (%)
Türkiye	885,4	869,4	2%
KKTC	227,5	227,3	0%
Rusya	314,0	322,1	-3%
<b>TOPLAM</b>	<b>1.426,9</b>	<b>1.418,9</b>	<b>1%</b>



Şirket'in Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2013 tarihinde SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanan ekspertiz değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2014'e kadar mevcut gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

30 Eylül 2014	
Gayrimenkul adı	Gerçeğe Uygun Değeri (milyon TL)
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	247,4
Merit Park Otel - Girne	218,9
Karaköy Novotel Projesi	142,0
Trabzon Novotel	96,8
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	65,4
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	60,8
Esenyurt Ibis Otel	57,7
Bursa Ibis Otel	54,4
İzmir Ibis Otel	46,8
Ankara Esenboğa Ibis Otel Projesi	39,6
Adana Ibis Otel	39,5
Tuzla Ibis Otel Projesi	17,9
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	16,9
Bafra Otel Projesi	8,5
<b>TOPLAM</b>	<b>1.112,9</b>

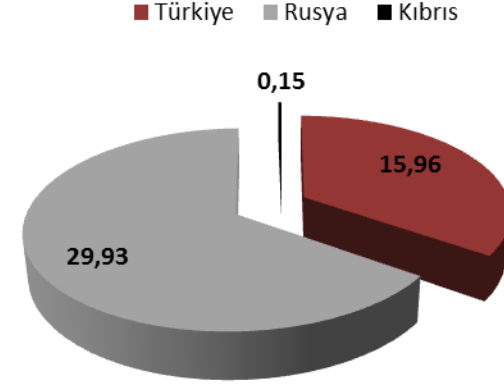
Şirket'in Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ise SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanan değerleri ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2014'e kadar mevcut gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

30 Eylül 2014	
Gayrimenkul adı	Gerçeğe Uygun Değeri (milyon TL)
Moskova Otel Projeleri	114,3
Samara Ibis Otel	65,2
Yaroslavl Ibis Otel	61,1
Kaliningrad Ibis Otel Projesi	48,5
Samara Ofis	24,9
<b>TOPLAM</b>	<b>314,0</b>

## • Gayrimenkul Yatırımları

2014 3. çeyrek sonunda Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller için toplam 46,03 milyon TL yatırım harcaması gerçekleşmiştir.

30 Eylül 2014  
Bölgesel Yatırım Harcaması  
Dağılımı (mn TL)



30 Eylül 2014 itibarıyla

### TÜRKİYE

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Novotel Karaköy	İstanbul	200	İnşaat Halinde	34.000.000	58%	51%	2015
Ibis Otel Esenboğa Ankara	Ankara	147	Tamamlandı	10.000.000	100%	100%	Eylül 2014
Ibis Otel Tuzla	İstanbul	200	Proje Aşamasında	15.000.000	44%	-	2016

30 Eylül 2014 itibarıyla

### RUSYA

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Ibis Otel Moskova	Moskova	317	İnşaat Halinde	33.500.000	80%	82%	2015

- Net Aktif Değer**

30 Eylül 2014 itibarıyla Net Aktif Değer, 2013 yıl sonuna göre %1 artarak 995,5 milyon TL olarak gerçekleşti.

<b>PORTFÖY TABLOSU (mn TL)</b>	<b>30.Eyl.14</b>	<b>31.Ara.13</b>
<b>Faal Oteller</b>		
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	247,4	247,4
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	16,9	16,9
Trabzon Novotel	96,8	96,8
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	60,8	60,8
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	65,4	65,3
Bursa Ibis Otel	54,4	54,4
Esenyurt Ibis Otel	57,7	57,7
Adana Ibis Otel	39,5	39,5
İzmir Ibis Otel Projesi	46,8	46,8
Ankara Esenboğa Ibis Otel Projesi	39,6	0,0
<b>Yatırımları Devam Eden Projeler</b>		
Ankara Esenboğa Ibis Otel Projesi	0,0	35,3
Tuzla Ibis Otel Projesi	17,9	16,5
<b>İştirakler</b>	<b>517,3</b>	<b>511,3</b>
<b>Para &amp; Sermaye Piyasası Araçları</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>1.261,5</b>	<b>1.249,2</b>
Diğer Aktifler & Alacaklar	31,2	28,9
Borçlar	297,2	289,9
<b>NET AKTİF DEĞER</b>	<b>995,5</b>	<b>988,2</b>

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



## **Devlet Teşvik ve Yardımları**

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

## **Kar Payı Dağıtım Politikası**

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

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

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

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	874.043	409.421
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	743.345.655	737.445.000
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	517.284.089	511.336.899
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		31.177.967	28.922.193
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>1.292.681.754</b>	<b>1.278.113.513</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	291.326.308	281.647.741
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	5.815.636	8.296.370
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	995.539.810	988.169.402
	Diğer kaynaklar		-	-
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>1.292.681.754</b>	<b>1.278.113.513</b>
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
<b>A2</b>	Vadeli / vadesiz tl / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	865.661	398.565
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	101.683.276	95.736.087
<b>C2</b>	İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	893.356.243	763.683.318
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
<b>1</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
<b>2</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	%57,50	%57,70	>%51
<b>3</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%40,08	%40,04	<%50
<b>4</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%40,02	%40,01	<%50
<b>5</b> Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
<b>6</b> İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	%0,00	%0,00	<%10
<b>7</b> Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%119,58	%106,62	<%500
<b>8</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,07	%0,03	<%10
<b>9</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	%0,00	%0,00	<%10

Tabloda yer alan bilgiler; II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

## İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

### İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan ticari alacak bakiyeleri yoktur.

### İlişkili taraflara ticari borçlar:

<b>İlişkili taraflara ticari borçlar (TL)</b>	<b>30.Eyl.14</b>	<b>31.Ara.13</b>
Akfen Insaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	739.476	751.010

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Şirket'in Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin hakedişlerle ilgili Akfen İnşaat'tan alınan fiyat farkı faturalarından oluşmaktadır.

## İlişkili taraflarla işlemler

<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller (TL)</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2014</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2013</b>
Akfen Insaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	9.840.476	18.096.952

<b>Kira giderleri (TL)</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2014</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2013</b>
Hamdi Akın	208.622	200.239

- Sorumluluk Beyanları

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

**Servet Didem Koç** - *Finansman ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü*

**Hüseyin Yılmaz** - *Kıdemli Finansal Kontrolör*

Tel: 0212 371 8700

E mail: [dcolakoglu@akfengyo.com.tr](mailto:dcolakoglu@akfengyo.com.tr)

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

İletişim Adresi: Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201 C Blok Kat:8 Daire:150 34390 Levent İstanbul

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

 [facebook.com/akfengyo](https://facebook.com/akfengyo)

 [twitter.com/akfengyo](https://twitter.com/akfengyo)

 [linkedin.com/akfengyo](https://linkedin.com/akfengyo)