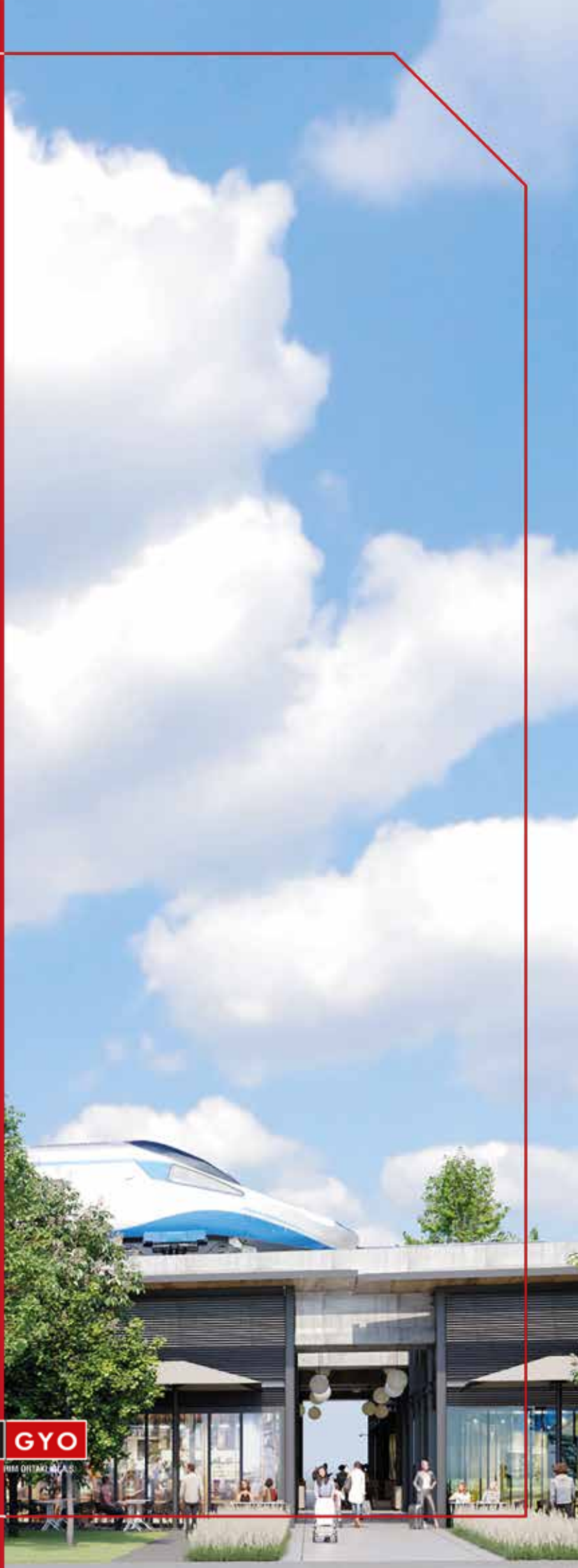


# AK FEN GYO

Faaliyet Raporu

2023

3. eyrek





AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ibis HOTEL****ibis HOTEL****01****02****03****Genel Bakış****4**

Akfen GYO'ya Genel Bakış	5
Vizyon / Misyon	6
Strateji	7
Kilometre Taşları	8
2023 3. Çeyrek Sonu İtibarıyla Gelişmeler	10
2023 3. Çeyrek Sonrası Gelişmeler	12
Organizasyon Yapısı	13
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	14
Bağlı Ortaklıklar/İştirakler	15
Operasyon Haritası	16

**Akfen GYO Portföyü****17**

Portföy Tablosu	18
Novotel ve Ibis Otel İstanbul	19
Ibis Otel İstanbul Esenyurt	20
Novotel İstanbul Bosphorus	21
Ibis Otel Tuzla	22
Ibis Otel Bursa	23
Ibis Otel Alsancak	24
Ibis Otel Eskişehir	25
Ibis Otel Ankara Airport	26
Ibis Otel Adana	27
Novotel Trabzon	28
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	29
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	30
Merit Park Otel Girne	31
Ibis Otel Moskova	32
Ibis Otel Kaliningrad	33
Ibis Otel Yaroslavl	34
Ibis Otel Samara	35
Samara Ofis	36
Bodrum Loft	37
Isparta Öğrenci Yurdu	38
Kütahya Öğrenci Yurdu	39
Söğütlüçeşme Projesi	40
Yalıkavak Projesi	41
Kıyıkışlacık Projesi	42
Fabrika Hadımköy	43

**Finansal Gelişim****44**

Özet Finansal Bilgiler	45
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	46
Portföy Tablosu	46
Kira Gelirleri	47
Toplam Finansal Borç	49
İlişkili Taraf Bakiyeleri	49
İlişkili Taraflarla İşlemler	50
Kira Gideri	50
Operasyonel ve Finansal Performans	51
Accor Otel Operasyonel Verileri	52
Hisse Performansı	53
Portföy Sınırlamaları	54

# 1

## GENEL BAKIŞ

Akfen GYO'ya Genel Bakış  
Vizyon / Misyon  
Strateji  
Kilometre Taşları  
2023 3. eyrek Sonu İtibarıyla  
Gelişmeler  
2023 3. eyrek Sonrası Gelişmeler  
Organizasyon Yapısı  
Sermaye ve Ortaklık Yapısı  
Bağlı Ortaklıklar/İştirakler  
Operasyon Haritası

# Akfen GYO'ya Genel Bakış

## AKFEN GYO'NUN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL PORTFÖY DEĞERİ 2023 3. ÇEYREK SONU İTİBARIYLA 16,5 MİLYAR TL'DİR\*

Akfen GYO, sektörde öncülük ettiği "Çağdaş Şehir Otelleri" projesiyle 2007'den itibaren 14 yılda 21 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt, 1 ofis binası ile 2024 yılında faaliyet geçmesi planan 1 adet ticaret ve sosyal alan kompleksinden oluşan portföye ulaştı. Böylece Akfen GYO, başta Accor uzmanlığı ile Türkiye'nin başlıca otel yatırımcılarından biri haline gelmiştir. 1997'de Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ünvanıyla faaliyete geçen şirket, 2006'da gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür.

11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKFGY" hisse kodu ile Borsa İstanbul AŞ.'nde (BIST) işlem görmeye devam ediyor. 2022 yılı sonu fiili dolaşım oranı %44,55 seviyesindedir. 2023 yılı ilk 6 ay sonu itibarıyla fiili dolaşım oranı %42,24 seviyesindedir. 2023 yılı ilk 9 ay sonu itibarıyla Akfen GYO hisse kapanış fiyatı 4,99 TL, (Kapanış piyasası değeri: 6,49 milyar TL/237 milyon ABD\$) olmuştur.. Akfen GYO halihazırda Yıldız Pazar'da işlem görmekte olup 2022'de BIST100'e girmiş ve 2023'te SPK'nın 1. grup şirketleri arasında yer almaya başlamıştır. 2023 3. çeyrek sonu itibarıyla da Bist Sürdürülebilirlik Endeksi'nde işlem görmeye başlamıştır.

### Otel Yatırımlarından Portföy Çeşitliliğine

Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmiş olup Türkiye'de 15, Rusya'da 4 olmak üzere toplam 19 otelini dünyanın en büyük otel işletmecilerinden Accor Grubu'na uzun dönemli kiralamıştır. Akfen GYO'nun portföyünde ayrıca Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde (KKTC) bulunan Merit Park Otel ve Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü Bodrum Loft bulunmaktadır.

Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şirketi arasında Merit Park Otel'i'nin devrine ilişkin olarak Nisan 2023 içinde bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Satın alma bedeli 70.000.000 ABD Doları + değişken pay bedeli olup pay devrinin yapılacağı kapanış tarihinde nakden ve peşin olarak tahsil edilecektir.

30.09.2023 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun sahip olduğu 21 otelin toplam oda sayısı 3.720'dir. Otel portföyü haricinde Rusya'da bir ofis binası, Türkiye'de toplam 13 bloktan oluşan iki yurt kompleksi, 124.072 m<sup>2</sup> alanda turizm, konut ve ticari gayrimenkul projesi yatırımları ve son olarak eklenen 7.207 m<sup>2</sup> fabrika yatırımı bulunan Akfen GYO'nun İstanbul Söğütlüçeşme'de ticari, Bodrum Yalıkavak'ta villa ve Milas Kıyıkışlacık'ta turistik olmak üzere devam eden üç projesi bulunmaktadır. Akfen GYO'nun toplam gayrimenkul portföy değeri 2023 yıl üçüncü çeyrek sonu itibarıyla yaklaşık 622 milyon Euro'ya ulaşmıştır. (\*)

### Stratejik Ortaklıklar ve Uzun Dönemli Kiralamalar

Dünyanın başlıca otel zincirlerinden Accor ile 2005'te stratejik ortak olan Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da açtığı 19 otel için uzun vadeli kira sözleşmeleri imzalayarak düzenli ve öngörülebilir kira geliri elde etmektedir.

Akfen GYO'nun otelleriyle ilgili Accor ile yapılan sözleşmelerde; Akfen GYO'nun kira geliri için asgari garanti şartı bulunmaktadır. Kira geliri; cironun ya da düzeltilmiş otel brüt kârının belli bir oranından yüksek olanı şeklinde belirlenmiştir. Bu paylaşım; bir yandan minimum gelir garantisi diğer yandan da otellerin performansı ile sağlanacak gelir artışının paylaşımı potansiyeli taşımaktadır. Akfen GYO'nun KKTC'deki 5 yıldızlı oteli Net Holding A.Ş. bağlı ortaklığı olan Merit Kıbrıs Turizm Ltd.,(\*\*) Bodrum Loft tatil köyü Akfen Turizm, yurt kompleksleri ise Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü ("KYK") tarafından işletilmektedir.

(\*) Konsolide finansal tablolarda satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar altında muhasebeleşen Merit Park Otel'in değeri de dahil edilerek gösterilmiştir.

(\*\*) Akfen GYO'nun KKTC'deki 5 yıldızlı oteli Merit Park Otel, Net Holding A.Ş. bağlı ortaklığı olan Merit Kıbrıs Turizm Ltd. tarafından işletilmektedir. Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şti. arasında Merit Park Otel'i'nin devrine ilişkin olarak 2023 yılı Nisan ayı içinde bir pay devir sözleşmesi imzalanmıştır. Satın alma bedeli "70.000.000 ABD Doları + değişken pay bedeli" olup pay devrinin yapılacağı kapanış tarihinde nakden ve peşin olarak ödenecektir. Kapanış şartlarının yerine getirilmesi için çalışmalar devam etmektedir.

# 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 artırırken portföy büyüklüğü ve değerini üst kademeye taşımayı ve bunu yaparken hissedarlarına şeffaf bir yapıda bilgi vermeyi kendisine misyon edindi.



# STRATEJİ



Azalan borç ve artan gelir ile daha erken dönemde temettü dağıtımı



Ek finansman yükü getirmeyen yeni yatırımlarla gelir ve kârlılıkta büyüme



Az kârlı yatırımlardan çıkılarak daha kârlı ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi



Uzun dönemli kontratlar ile sürdürülebilir nakit akışı ve uzun dönemde kârlılığı artırması beklenen yeni varlık alımları ile büyüyen portföy



Artan fiili dolaşım sonucu yükselen işlem hacmi ve likidite ile BIST 50 endeksinde yer almak



Hızla azalan net borç / FAVÖK katkısı ve operasyonel karlılıkla artan nakit fazlasıyla yeni yatırım yapma, temettü dağıtma ve kredilerini erken ödeyebilme potansiyeli



Hızla büyüyen aktif ve kârlılık, minimum kur riski ve düşük operasyonel / genel giderler ile sağlanan yüksek FAVÖK marjı ile daha güçlü bilanço ve gelir tablosu



Net aktif değerinde artış, primliden iskontoluya geçiş ile gelecekte daha fazla değer yaratma potansiyeli



# Kilometre Taşları

## 2005

- Akfen Holding ve Accor S.A. arasında işbirliği kuruldu.

## 2006

- SPK onayının ardından Aksel Turizm Yatırımları A.Ş., Akfen GYO'ya dönüştü.

## 2007

- Goldman Sachs, Akfen GYO'ya azınlık hissesi olarak ortak oldu.
- Novotel İstanbul (208 oda)
- Ibis Otel İstanbul (228 oda)
- Ibis Otel Eskişehir (108 oda)
- Merit Park Otel (286 oda)

## 2008

Novotel Trabzon (200 oda)

## 2010

- Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye çıkarıldı.
- Akfen Holding, Goldman Sachs'ın sahip olduğu %32,46 oranındaki hisseyi geri satın aldı.
- Novotel Gaziantep (92 oda)
- Ibis Otel Gaziantep (177 oda)
- Novotel Kayseri (96 oda)
- Ibis Otel Kayseri (160 oda)
- Ibis O. Bursa (200 oda)

## 2011

- Akfen GYO, Borsa İstanbul'da AKFGY koduyla halka arz edildi.
- Şirket, ödenmiş sermayesini Mayıs 2011'de gerçekleşen halka arzla 138 milyon TL'den 184 milyon TL'ye yükseltti.
- Şirket, Rusya'da ortak yatırımlarındaki payını %50'den %95'e çıkardı.
- Ibis Otel Yaroslavl (177 oda)

## 2012

- Ibis Otel Samara (204 oda)
- Samara Ofis (4.637 m2)
- Ibis Otel Adana (165 oda)

## 2013

- Ibis Otel Esenyurt (156 oda)
- Ibis O. Alsancak (140 oda)
- Ibis O. Kaliningrad (167 oda)

## 2014

- Ibis Otel Ankara Airport (147 oda)

## 2015

- Mevcut yatırımların refinansmanı ve son 5 Accor otelinin finansmanı için Credit Europe ve Fiba-bank'a'dan 10 yıl vadeli 220 milyon Euro'luk proje finansmanı sağlandı.
- Ibis O. Moskova (317 oda)

## 2016

Novotel İstanbul Bosphorus (200 oda)

## 2017

- Şirketin %2,3'üne tekabül eden pay borsada geri alındı.
- Bulvar Loft, Akfen İnşaat'tan devralındı.
- Ibis Otel Tuzla (200 oda)



## 2018

- Türkiye’de halka açık bir şirket olarak ilk kez Paya Dönüştürülebilir Tahvil ihracı gerçekleştirdi. (Nominal 170 milyon TL)
- Akfen Holding’e ait 1000’er adet A ve D grubu imtiyazlı pay Hamdi Akın’a devredildi.
- İller Bankası ile ‘Gelir Paylaşım Modeli’ne dayalı olarak yapılan Bulvar Loft Projesi, 2018 sonunda tamamlandı. Akfen İnşaat (%99) ve Akfen GYO (%1) tarafından yapılan projede 822 konut, 31 ticari alan yapıldı.

## 2021

- 238 milyon TL’lik paya dönüştürülebilir tahvil paya dönüştürülerek itfa edildi.
- 450 milyon TL’lik tahsisli sermaye artışı ile 62,5 milyon Euro değerindeki üç yeni varlık (Isparta ve Kütahya Öğrenci Yurdu, Bodrum Loft) 53 milyon Euro’ya satın alındı.
- Accor ile 19 otelin kira sözleşmeleri revize edilerek yaklaşık %15’lik kira artışı sağlandı.
- 177,7 milyon Euro’luk finansal borç 10 yıl vadeli refinanse edildi.
- 55 milyon Euro’luk 3. sermaye artışı sonrası finansal borç 132 milyon Euro’ya düşürüldü.
- JCR’dan BBB notu alındı.
- Söğütlüçeşme Projesi’nin sahibi Fıratcan İnşaat’a 6,2 milyon Euro bedelle %51’le iştirak edildi.
- Şirketin geri almış olduğu tüm paylar (6,2 milyon adet) satıldı.
- Kredilerin euribor bazlı faiz oranı IRS işlemi ile hedge edildi.
- %44 oranında bedelsiz sermaye arttırımı gerçekleştirilerek, sermaye 1.300.000.000 TL’ye çıkarıldı.

## 2019

- Bulvar Loft Projesi’nin toptan satışı yapıldı. Projeden 380 milyon TL gelir elde edildi.
- Yıl içinde yapılan geri alımlarla geri alınan payların şirketin sermayesine oranı %3,39’a ulaştı.

## 2020

- Koronavirüs tedbirleri kapsamında 13 otelin ortalama 4 ay süreyle faaliyeti durduruldu.
- Üç otel iki ay süreyle sağlık çalışanlarına tahsis edildi.
- Mevcut 177,7 milyon Euro banka borcunun Credit Europe ve Fibabanka’dan 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda protokol imzalandı.

## 2022

- Akfen GYO’nun kayıtlı sermaye tavanı 1 milyar TL’den 6,5 milyar TL’ye çıkarıldı.
- Büyük ortak Hamdi Akın, Akfen GYO’daki %10,29’luk hissesini (133.707.223 adet pay) sattı. Satış sonrası halka açıklık oranını %24,5’e çıkardı.
- Accor Grubu, Ukrayna-Rusya Savaşı nedeniyle Rusya’da büyüme operasyonlarını durdurmasına karşın Akfen GYO’nun Rusya’daki dört otelinde faaliyetlerini sürdürdü; Samara Ofis’teki kiracılar da çalışmaya devam etti.
- JCR Avrasya, Akfen GYO’nun BBB olan uzun vadeli ulusal kurum kredi notunu A-’ye yükseltti.
- Akfen GYO, BIST 100’de AKFGY hisse kodu ile işlem görmeye başladı. (1 Temmuz)
- Muğla, Bodrum Yalıkavak’ta, 22.197 m<sup>2</sup> arsa 365 milyon TL bedelle nakden satın alındı.
- Akfen GYO, pay geri alım programını sonlandırdı. (29 Eylül)
- Akfen Holding’in 129.990.000 TL ile Akfen International Holding BV’nin 129.990.000 TL’lik (Akfen GYO’nun %20’si) nominal 1 TL’lik payları 3,70 TL fiyatla satıldı.
- Akfen GYO, Milas Kıyıkışlacık’ta 83.625 m<sup>2</sup>’lik arsaya sahip olan Gökliman Yat. İnş. Tur. ve Jeotermal Tic. A.Ş.’nin tüm hisselerini 477 milyon TL bedelle satın aldı.

# 2023 3. Çeyrek Sonu İtibarıyla Gelişmeler

## ŞUBAT

### VADELİ FAİZ ORANI TAKAS İŞLEMİ KAPATILDI

**16 ŞUBAT:** 10 Kasım 2021 tarihinde kreditorümüz (Credit Europe Bank NV) nezdinde gerçekleştirdiğimiz Faiz Oranı SWAP İşleminin (Interest Rate SWAP, IRS) 74 milyon Euroluk kalan bakiyesi kapatılmış olup IRS işlemlerinden net 8,5 milyon Euro kâr sağlanmıştır.

### AKFEN KARAKÖY HİSSE ALIMI

**16 ŞUBAT:** Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53'lük hissenin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan

hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından 1.500.000 USD bedel ile devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur.

## NİSAN

### BAFRA GAYRİMENKUL KURULDU

**3 NİSAN:** 50 bin TL sermayeli Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. ünvanıyla yeni bir bağlı ortaklık kurularak toplam sermayesinin %100'üne iştirak edilmiştir.

### SERMAYE VE PAYLAR MADDESİNDE TADİLAT

**12 NİSAN:** Şirket Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin ekteki şekilde tadil edilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı'na gerekli başvurularda

bulunmuş ve yapılan 19 Nisan 2023 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul'da tadil edilen yeni madde paydaşlar tarafından da onaylanmıştır.

### MERİT PARK OTELİN DEVRİ İÇİN SÖZLEŞME İMZALANDI

**13 NİSAN:** Akfen GYO ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi (Alıcı) arasında 13.04.2023'te, KKTC' de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Otelin Şirket açısından en uygun devri, bağlı ortaklığımız Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. (Akfen GT)' nin

Otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içinde Otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilecek Sözleşme'de yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin

ardından Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemin onaylanması halinde 70.000.000 USD+Değişken hisse bedeli ile Alıcı'ya devredilecektir. İşlem'den gelen tutar ile yaklaşık 30 milyon Euro kredi erken ödemesi yapılması planlanmakta olup geri kalanı devam eden ve yeni yatırımlarda kullanılacaktır.

### UZUN VADELİ ULUSAL KURUM NOTU ARTIRILDI

**20 NİSAN:** Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notumuz bir önceki seneye göre A-'den (yüksek kredi kalitesi), AA-'ye (çok yüksek kredi kalitesi) yükseldi,

Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notumuz ise bir önceki seneye göre J2'den (BBB), J1+'ya (AA) yükseldi.

### PAY GERİ ALIMINA BAŞLANMASI

**24 NİSAN:** Hisse fiyatının gerek net aktif değerimize göre (31.12.2022 net aktif değerine göre hisse fiyatı 6,25 TL) ve gerekse piyasaya göre iskonto lu seyretmesi sebebiyle, Yönetim Kurulu 24.04.2023 tarihinde, pay fiyatı ve fiyat hareketleri gözetilerek pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla

pay geri alımına başlanmıştır. Geri alım programının süresi 1 yıl olup ayrılabilir azami fon tutarı 200.000.000 TL, pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısı 65.000.000 TL'dir (Şirketin çıkarılmış sermayesinin %5'i).

## MAYIS

### ULUDAĞ OTELİN DEVRALINMASI

Akfen Turizm varlıkları arasında yer alan Uludağ Otel'in gerekli izinlerin tamamlanmasına müteakiben devralınmasına karar verilmiştir.

### AKFEN KARAKÖY HİSSELERİNİN DEVRALINMASI

**2 MAYIS:** Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 16.048.940 TL karşılığında 2 Mayıs 2023 tarihinde satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Akfen GYO'nun %100 oranında doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

### AKFEN KARAKÖY'ÜN, ERAYSAN FABRİKA BİNASI VE ARSASINI SATIN ALMASI

**5 MAYIS:** Karaköy, İstanbul, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 parselde bulunan Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina Ve Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'ne (Eraysan) ait

7.027 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 16.119 m<sup>2</sup> kapalı alanlı ve değeri 13,5 milyon Euro olarak belirlenen fabrika binası ve arsası şufa hakkı ile birlikte 3,1 milyon Euro'ya satın alma konusunda satıcı ile sözleşme

imzalamış olup sözleşme kapsamında şufa hakkı devri 5 Mayıs 2023 tarihinde tamamlanmıştır.

## TEMMUZ

### GAYRİMENKULLERDE ARA DÖNEM DEĞERLEME YAPILMASI

**10 TEMMUZ:** Portföydeki varlıkların 2022 yılsonu değerlemeleri sonrasında gayrimenkul fiyatlarındaki değişim ve 2023 yılında artan iş hacminin portföydeki varlıkların değerlerinde kayda değer değişikliklere sebep olabileceği öngörüldüğünden, sonuçları 30 Haziran 2023 tarihli sınırlı denetimden geçmiş finansal raporlarda görülmek üzere ara dönem gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının sonuçları açıklanmıştır.

### DÖVİZ KURUNDAKİ ARTIŞIN ETKİLERİ

**14 TEMMUZ:** 2022 yılı sonunda 14 Temmuz 2023 tarihli sabitlenen 5 milyon Euro tutarındaki forward işlemi 23,79 kur ile realize edilmiş olup yaklaşık 28 milyon TL kâr sağlanmıştır.

### FIRATCAN İNŞAAT'IN KALAN PAYLARININ SATIN ALINMASI

**18 TEMMUZ:** %51'lik hissesi 31.03.2021 tarihinde satın alınan İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 2051 yılına kadar işletmek üzere kiralanması işinin sahibi

Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.'nin kalan %49'luk hissesi, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanan 17.07.2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen değeri %8 altında fiyatla 10 milyon Euro karşılığı TL'ye satın alınmıştır. Satın alınan Şirketin taahhüdünde TCDD'nin Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesi mevcut olup söz konusu proje 2024 yılında tamamlanacak, ticari alanlar 2051 yılına kadar işletilecektir.

### GERİ ALIM PROGRAMININ SONLANDIRILMASI

**25 TEMMUZ:** Şirket Yönetim Kurulu'nun Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.02.2023 tarih ve 2023/10 sayılı bülteninde yer alan pay geri alım işlemlerine ilişkin ilke "Akfen Karaköy'ün Eraysan Fabrika Binası ve Arsasının Satın Alınması" kararı çerçevesinde, 24 Nisan 2023 tarihinde aldığı kararı ile başlatılan "Pay Geri Alım Programı" bugün (25 Temmuz 2023) almış olduğu karar kapsamında sonlandırılmıştır. Bu çerçevede; - Geri alınan paylar için ödenmiş olan azami bedel pay başına 4,06 Türk Lirası

ve ortalama bedel pay başına 3,45 Türk Lirası; - Geri alınan toplam pay sayısı 30.000.000 adet ve bu payların sermayeye oranı % 2,31 - Bu geri alımların maliyeti ise toplam 103.583.277,17 Türk Lirası olarak gerçekleşmiş olup ile bu maliyet, Şirket'in kendi öz kaynaklarından karşılanmıştır.

### ERAYSAN FABRİKA BİNASI VE ARSASININ DEVRİ

**26 TEMMUZ:** Bağlı ortaklık Akfen Karaköy fabrika binası ve arsasının 77,80%'lik kısmının (kalan kısım TCDD'ye aittir) 5.5.2023 tarihinde şufa hakkı satın alınmış olup bugün (26.7.2023) gayrimenkulün Akfen Karaköy'e devri yapılarak işlem tamamlanmıştır. Akfen Karaköy Fabrika binası ve arsasını, içerisinde faaliyet gösteren Eraysan şirketine kiralamıştır. Fabrika binası ve arsasından yıllık 314 bin Euro karşılığı TL tutarında kira elde edilecek olup Satıcı'nın aynı devir bedelinden 3 yıllık geri alım hakkı mevcuttur.

## AĞUSTOS

### GERİ ALINAN PAYLARIN SATIŞI

**8 AĞUSTOS:** Akfen GYO bünyesinde bulunan ve sermayesinin %2,31'ine tekabül eden 30.000.000 adet geri alınan pay, 08.08.2023 tarihinde, 5,25 - 5,33 TL fiyat aralığından (ortalama 5,2534 TL) satılmış olup Akfen GYO'nun geri alınmış pay kalmamıştır.

### BEDELLİ SERMAYE ARTIRIM BAŞVURUSU

**23 AĞUSTOS:** Akfen GYO 6.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 2.600.000.000 TL (%200,00) oranında) bedelli artırılarak 3.900.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye artırımını için 23.08.2023 tarihinde SPK'ya başvurmuştur.

### AKFEN GT'NİN BÖLÜNMESİ

**28 AĞUSTOS:** Akfen GT'nin bünyesinde sadece otel kalacak şekilde bölünmesi işlemleri tamamlanmış olup Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi'nin %78,83 oranındaki hisseleri bölünme yoluyla yeni kurulan Akfen Güney Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketine, Rusya'daki bağlı ortaklığımızın hisseleri ise yine söz konusu bölünme ile yeni kurulan Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketine geçmiştir.

## EYLÜL

### BURSA'DA KARMA PROJE ÖN KONSEPT TASARIMI

**6 EYLÜL:** 10.03.2022 tarihinde imzalanan sözleşme kapsamında, Bursa Görükle'deki Penguen Gıda arazisinde bulunan alanda gerçekleştirilecek olan karma projenin ön konsept tasarım çalışmaları tamamlanmış olup, imar uygulamaları çalışmalarına başlanılmıştır.

### BIST SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ENDEKSİNE GİRİLMESİ

**21 EYLÜL:** "AKFGY" hisse senedi BIST Sürdürülebilirlik endeksinde 2023 yılı dördüncü üç aylık dönemi için (01.10.2023-31.12.2023) işlem görmeye başlamıştır.

# 3. Çeyrek Sonrası Gelişmeler

### BEDELLİ SERMAYE ARTIRIM ARACILIK SÖZLEŞMESİ İMZALANDI

**6 EKİM:** Danışmanlık ve aracılık edilmesi konularında yetkili kuruluş olarak Info Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi ("Info") ile Akfen GYO arasında Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

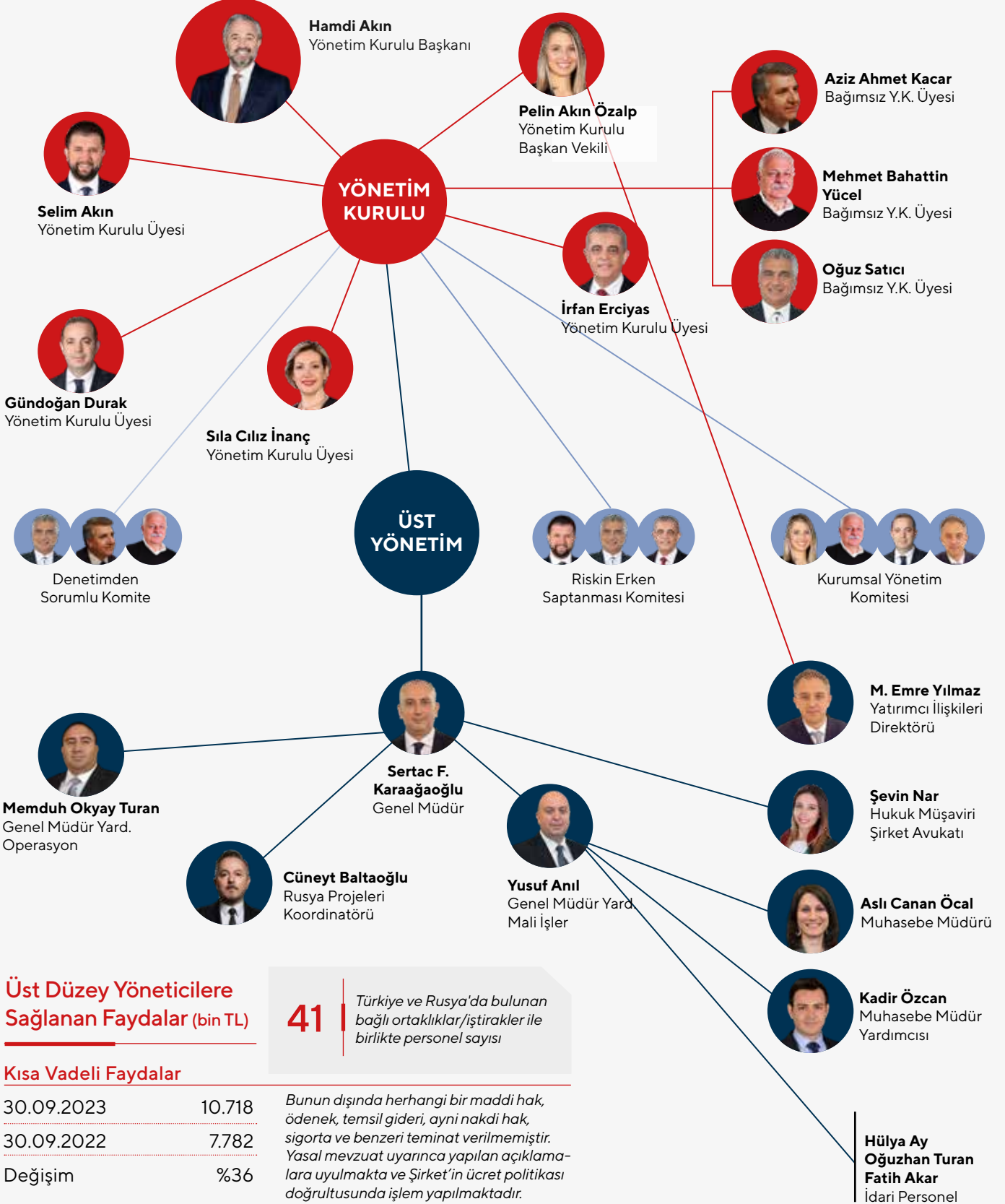
### GÜNCEL İZAHNAME VE FON KULLANIM RAPORU KAP'TA YAYIMLANDI

**12 EKİM:** 6.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 2.600.000.000 TL (% 200,00 oranında) artırılarak 3.900.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin bedelli sermaye artırımını için 23.08.2023 tarihinde SPK'ya başvuru izahname ve Fon Kullanım Raporu Kap'da yeniden yayımlanmıştır.

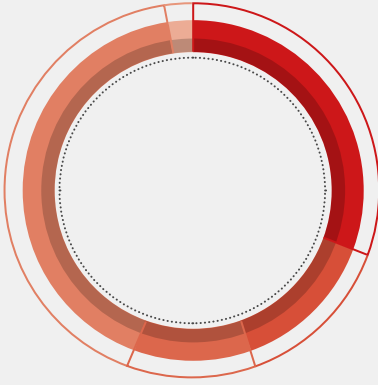
### HEDGING İŞLEMİNDEN ELDE EDİLEN GELİR

**13 EKİM:** 2022 yılı sonunda 13 Ekim 2023 tarihli (13 Ekim 2023) sabitlenen 8 milyon Eur tutarındaki forward işlemi 25,51 kur ile realize edilerek yaklaşık 31 milyon TL kâr sağlanmıştır.

# Organizasyon Yapısı



# Sermaye/Ortaklık Yapısı



İsim/Ünvan	Hisse Tutarı (TL)	Payı (%)
■ Hamdi Akın	397.127.739	30,55
■ Akfen Holding	181.238.585	13,94
■ Akfen International Holding B.V.	142.479.136	10,96
■ Fiili Dolaşım	579.154.540	44,55
<b>Toplam</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>100</b>

Grup	Nama/ Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermaye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada işlem görüp görmediği
A	Nama	1	3.772	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
B	Hamiline	1	1.299.988.684	99,99	İmtiyaz mevcut değil	Halka açık statüde olan hisseler BIST Yıldız Pazar'da işlem görmekte
C	Nama	1	3.772	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
D	Nama	1	3.772	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
<b>Toplam</b>			<b>1.300.000.000</b>	<b>100</b>		

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.

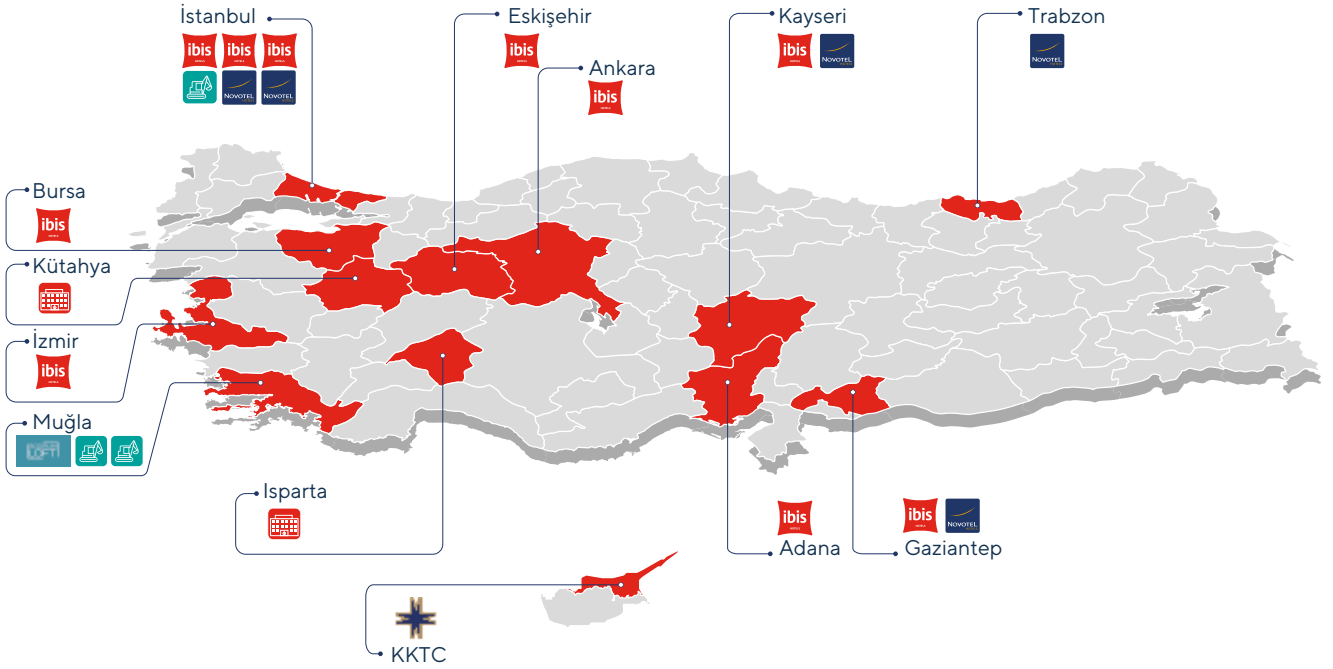
# Bağlı Ortaklıklar/İştirakler

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile İlişkinin Niteliği
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnş. A.Ş.	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	117.238.308	117.238.308	TL	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnşaat A.Ş.*	Gayrimenkul yatırımı yapmak	121.000.000	25.611.697	TL	%21,17	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Akfen İnşaat Tur. ve Tic. A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş. Adi Ortaklığı	Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı konut inşaat işi	10.000	9.900	TL	%99	Bağlı Ortaklık
Yaroslavl Otel Invest Ltd.*	Rusya'da Yaroslavl şehrinde otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Samstroykom Ltd.*	Rusya'da Samara şehrinde otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Volgastroymkom Ltd.*	Rusya'da Samara şehrinde ofis projesi geliştirmek	5.000.000	4.808.303	Ruble	%96,17	Bağlı Ortaklık
KaliningradInvest Ltd.*	Rusya'da Kaliningrad şehrinde otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Severnyi Avtovokzal Ltd.*	Rusya'da Moskova şehrinde otel projesi geliştirmek	136.709.700	136.709.700	Ruble	%100	Bağlı Ortaklık
Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.	TCDD'ye taahhüt edilen Kadıköy Söğütlüçeşme'de Yüksek Hızlı Tren Viyadük ve Terminali yapımı ile ticari alanların 2051'e kadar işletilmesi	6.000.000	6.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Gökliman Yatırım İnş. Tur.ve Jeotermal Tic. A.Ş.	Turizm yatırımlar yapmak ve işletmek	3.000.000	3.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Bafra Gayrimenkul Tic. ve İnş. A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı yapmak	50000	50000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Kuzey G.menkul İşletme A.Ş.*	Yurt içinde ve yurt dışında her türlü turizm tesisi ve konaklama tesisleri işletmek,	34.331.344	34.331.344	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Güney G.Menkul İşletme A.Ş.*	işlettirmek, kiralamak ve bu şirketlere iştirak etmek	48.430.348	48.430.348	TRY	%100	Bağlı Ortaklık

\* Akfen GT,Akfen Kuzey ve Akfen Güney olarak bölünmüş olup, Akfen Kuzey Rusya'daki otel yatırımlarının yer aldığı Yaroslavl, Samstroykom ve Kaliningrad'ın %97,8 oranında, Rusya'daki ofis yatırımının yer aldığı Volgastroymkom'un %96,17 oranında, Moskova'da bir adet otel yatırımının yer aldığı Severnyi'nin %100 oranında yeni sahibi olmuştur. Söz konusu şirketlerin ana faaliyet konuları Rusya'da otel ve ofis projeleri gerçekleştirmektir. Akfen Güney Şirketi ise Akfen GT'nin Akfen Karaköy'deki %78,8 oranındaki hisselerini bölünme yoluyla devralmıştır. Akfen GT'nin tüm hisselerinin satış işlemlerine ait prosedürler devam etmektedir.

Akfen Karaköy'ün %21,2 sermayesi Akfen GYO'ya, %78,8 sermayesi Akfen GT'ye aittir. Bu kapsamda, Akfen GYO'nun Akfen Karaköy'deki doğrudan ve dolaylı sahip olduğu hisselerin toplam oranı %100'dür.

# Operasyon Haritası



Faaliyet gösterilen  
ülke sayısı

3  
(Rusya, Türkiye, KKTC)

Tatil Köyü

1  
Bodrum Loft (Muğla)

Yurt

2  
Kütahya ve Isparta  
Yurt Yatırımları

Otel Sayısı

20  
14 Ibis Otel,  
5 Novotel,  
1 Merit Park Otel

Devam Eden Projeler

3  
Söğütlüçesme (İstanbul)  
Yalıkavak (Muğla)  
Kıyıkışlacık (Muğla)

Fabrika binası

1  
Hadımköy Fabrika  
(İstanbul)

Ofis

1  
Samara Ofis (Rusya)







## AKFEN GYO PORTFÖYÜ

Gayrimenkul Portföy Tablosu  
Oteller (Türkiye, KKTC, Rusya)  
Ofis  
Tatil Köyü  
Öğrenci Yurtları  
Diğer Projeler



# Gayrimenkul Portföy Tablosu

OTELLER	Kapasite	Açılış Tarihi	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Değer 30.09.2023 (m.Euro)*	Yatırım Maliyeti (m.Euro)
<b>Türkiye</b>					
Novotel ve Ibis Otel Z.burnu	208 / 228 oda	Mart 2007	2067	63,9	23,1
Ibis Otel Eskişehir	108 oda	Nisan 2007	2029	1,1	4,6
Novotel Trabzon	200 oda	Ekim 2008	2058	24,4	13,9
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	92 / 177 oda	Ocak 2010	2038	11,5	16,2
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	96 / 160 oda	Mart 2010	2058	10,8	12,2
Ibis Otel Bursa	200 oda	Kasım 2010	2040	7,8	8,9
Ibis Otel Adana	165 oda	Eylül 2012	Mülkiyet	11,5	9,7
Ibis Otel Esenyurt	156 oda	Ocak 2013	Mülkiyet	10,9	8,0
Ibis Otel İzmir Alsancak	140 oda	Haziran 2013	2059	12,3	6,5
Ibis Otel Ankara Airport	147 oda	Eylül 2014	Mülkiyet	7,9	8,8
Novotel Karaköy	200 oda	Şubat 2016	2058	93,9	35,6
Ibis Otel Tuzla	200 oda	Nisan 2017	Mülkiyet	20,2	16,0
<b>KKTC</b>					
Merit Park Otel	286 oda	Nisan 2007	2052	94,5	33,9
<b>Rusya</b>					
Ibis Otel Yaroslavl	177 oda	Eylül 2011	Mülkiyet	13,4	16,1
Ibis Otel Samara	204 oda	Mart 2012	Mülkiyet	10,2	14,7
Ibis Otel Kaliningrad	167 oda	Ağustos 2013	Mülkiyet	17,4	15,0
Ibis Otel Moskova	317 oda	Temmuz 2015	2059	26,4	33,0
<b>OFİS</b>					
Samara Ofis	4637 m <sup>2</sup>	Mart 2012	Mülkiyet	4,0	7,3
<b>TATİL KÖYÜ</b>					
Bodrum Loft	92 oda	Temmuz 2020	2067	38,1	27,6
<b>YURTLAR</b>					
İsparta Yurdu	4.032 yatak	Aralık 2018	2042	13,2	14,4
Kütahya Yurdu	3.808 yatak	Eylül 2019	2045	9,9	10,9
<b>DİĞER</b>					
Söğütlüçeşme Projesi	19.375 m <sup>2</sup>	Plan. 2024 1.Ç.	2051	43,1	21,3
Yalıkavak Arsası	~22.197 m <sup>2</sup>	Plan. 2025	Mülkiyet	23,3	23,9
Kıyıkışlacık Arsası	~83.625 m <sup>2</sup>	-	Mülkiyet	39,1	24,0
Fabrika (Hadımköy)	~ 7.027 m <sup>2</sup>	-	Mülkiyet	13,5	3,1
<b>TOPLAM</b>				<b>622,3</b>	<b>408,7</b>

Otel

20 adet  
(3.628 oda)

Tatil Köyü

1 adet  
(36 villa)

Ofis

1 adet  
(4.637 m<sup>2</sup>)

Yurt

2 adet  
(7.840 yatak)

Fabrika

1 adet  
(7.207 m<sup>2</sup>)Devam Eden  
Projeler3 adet  
(Söğütlüçeşme,  
Kıyıkışlacık,  
Yalıkavak)

(\* ) 27 Haziran 2023 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve ekspertiz rapor tarihinden raporlama dönemine kadar gerçekleşen harcamaları içermektedir.

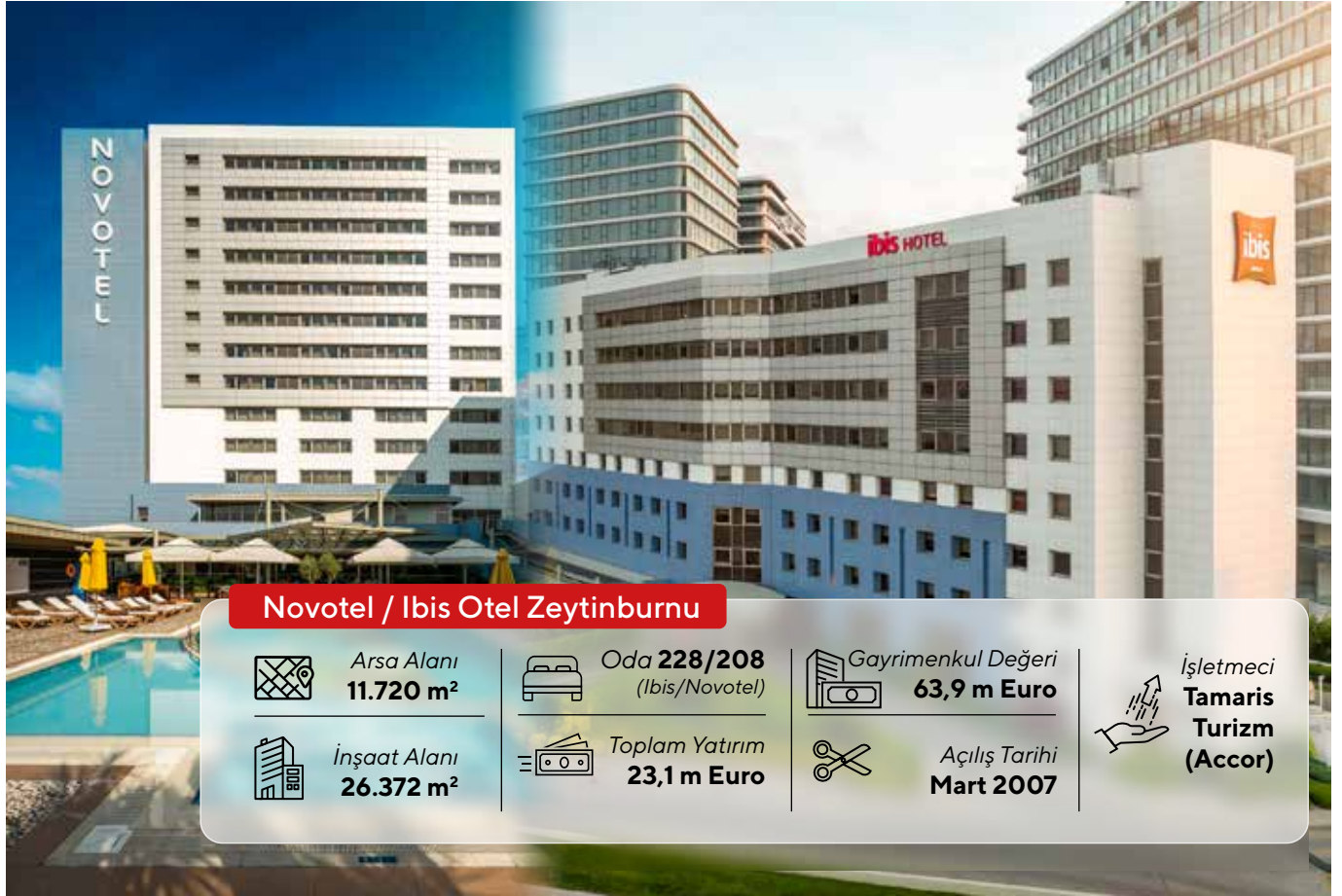
# Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu

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

Zeytinburnu sahilde, İstanbul'un tarihî bölgelerine ve iş merkezlerine olan yakınlığıyla ticari ve turistik

amaçlı seyahatler için uygun bir konaklama noktasıdır.

Veliefendi Hipodromu ve Abdi İpekçi Spor Salonu'na 0,5 km, Olimpiyat Stadı'na 6 km, Sultanahmet ve Beyazıt bölgelerine 10 km uzaklıkta olması, otel ziyaretçilerinin dilediği aktivitelere kolayca ulaşabilmesini sağlamaktadır.



## Novotel / Ibis Otel Zeytinburnu



Arsa Alanı  
**11.720 m<sup>2</sup>**



Oda **228/208**  
(Ibis/Novotel)



Gayrimenkul Değeri  
**63,9 m Euro**



İnşaat Alanı  
**26.372 m<sup>2</sup>**



Toplam Yatırım  
**23,1 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Mart 2007**



İşletmeci  
**Tamaris  
Turizm  
(Accor)**



# Ibis Otel Esenyurt

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



## Ibis Otel Esenyurt



Arsa Alanı  
**1.755,4 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**7.331 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**156**



Toplam Yatırım  
**8,0 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**10,9 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Ocak 2013**



İşletmeci  
**Tamaris Turizm  
(Accor)**



# Novotel İstanbul Bosphorus

Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıl tahsis üzerinde yer alan Novotel Karaköy, İstanbul'un tarihi ve turistik değer açısından en değerli bölgeleri arasında başı çeken Karaköy Rıhtım Caddesi üzerinde eski Kozluca Han'ın arazisi üzerine inşa edildi.

Dünyanın ilk beş yıldızlı Novotel özelliği taşıyan otelin açılışı 2016 Şubat'ta gerçekleştirildi. Yapımı devam eden ve tamamlandığında kruvaziyer turizmi anlamında İstanbul'un turistik çekim merkezi haline gelen Galataport Projesi ile karşılıklı konumda bulunan Novotel Karaköy, ünlü Mürver Restoran'a da ev sahipliği yapıyor.

## Novotel İstanbul Bosphorus



Arsa Alanı  
**21.440 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**3.074,58 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**200**



Toplam Yatırım  
**35,6 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**93,9 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Şubat 2016**



İşletmeci  
**Tamaris Turizm  
(Accor)**



# Ibis Otel Tuzla

Ibis Otel Tuzla'nın İstanbul'un Anadolu yakasında, Tuzla'da E5 otoyolu üzerinde, Tersane, Metro, Organize Sanayi bölgeleri ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakın konumdadır.

## Ibis Otel Tuzla



Arsa Alanı  
**4.668 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**9.480 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**200**



Toplam Yatırım  
**16 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**20,2 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Nisan 2017**



İşletmeci  
**Tamaris Turizm  
(Accor)**



# Ibis Otel Bursa

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



## Ibis Otel Bursa



Arsa Alanı  
**7.962 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**7.523 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**200**



Toplam Yatırım  
**8,9 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**7,9 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Kasım 2010**



İşletmeci  
**Tamaris  
Turizm  
(Accor)**



# Ibis Otel Alsancak

Ibis Otel Alsancak'ın inşa edildiği arsa, 25.08.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. Ibis Otel İzmir Alsancak, konumu ve işgücü potansiyeliyle Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlayan şehirlerden biri olan

İzmir'de, merkezi konumuyla rahat ve modern bir konaklama imkânı sunmaktadır. Konak ilçesi Alsancak semtinde yer alan otel, Alsancak Garı ve Alsancak Limanı'na da yakın konumdadır.



## Ibis Otel Alsancak



Arsa Alanı  
**629 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**5.555 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**140**



Toplam Yatırım  
**6,5 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**12,3 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Haziran 2013**



İşletmeci  
**Tamaris Turizm  
(Accor)**





# Ibis Otel Eskişehir

Ibis Otel Eskişehir'in arsası, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmış olup eski silobinası Ibis Otel'e çevrilmiştir. Eskişehir'in tüm önemli alışveriş, iş ve eğlence merkezlerine yürüyüş mesafesinde olan otel,

şehrin en önemli odak noktalarından biri olan Anadolu Üniversitesi yerleşkesine de oldukça yakın konumdadır. Otelin tren istasyonuna yakın olması, ulaşım seçeneklerini de zenginleştirmektedir.



## Ibis Otel Eskişehir



Arsa Alanı  
**6.806 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**108**



Gayrimenkul Değeri  
**1,1 m Euro**



İşletmeci  
**Tamaris  
Turizm  
(Accor)**



İnşaat Alanı  
**5.868 m<sup>2</sup>**



Toplam Yatırım  
**4,6 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Nisan 2007**



# Ibis Otel Ankara Airport

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

## Ibis Otel Ankara Airport



Arsa Alanı  
**14.443 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**7.593 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**147**



Toplam Yatırım  
**8,8 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**7,9 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Eylül 2014**



İşletmeci  
**Tamaris Turizm  
(Accor)**



# Ibis Otel Adana

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



## Ibis Otel Adana



Arsa Alanı  
**2.213 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**9.047 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**165**



Toplam Yatırım  
**9,7 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**11,5 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Eylül 2012**



İşletmeci  
**Tamaris Turizm  
(Accor)**



# Novotel Trabzon

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

Havalimanı ve şehir merkezine yakınlığıyla misafirlerine ulaşım avantajı sunan Novotel

Trabzon, şehrin ve bölgenin ilk uluslararası zincir oteli olmasıyla da ayrı bir önem taşımaktadır.

Dünya Ticaret Merkezi'nin hemen yanında yer alan otel, merkezi konumu ve tasarımı ile Trabzon'un en beğenilen otellerindedir. Novotel Trabzon 2021 yılı itibarıyla 5 yıldızlı otel kategorisine girmiştir.

## Ibis Otel Trabzon



Arsa Alanı  
**13.450 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**15.232 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**200**



Toplam Yatırım  
**13,9 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**24,4 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Ekim 2008**



İşletmeci  
**Tamaris Turizm  
(Accor)**



# Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

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

Her iki otelin konumlandığı alan, Valilik, Büyükşehir Belediyesi vb. kamu kurumları ile alışveriş mekânları ve tarihi mekanların yer aldığı şehir merkezine yürüme mesafesindedir.



## Novotel ve Ibis Otel Gaziantep



Arsa Alanı  
**6.750 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**177 / 92**  
(Ibis/Novotel)



Gayrimenkul Değeri  
**11,5 m Euro**



İnşaat Alanı  
**18.825 m<sup>2</sup>**



Toplam Yatırım  
**16,2 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Ocak 2010**



İşletmeci  
**Tamaris  
Turizm  
(Accor)**



# Novotel ve Ibis Otel Kayseri

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

Şehir merkezinde yer alan oteller, havalimanına 10 dakika ve Erciyes Kayak Merkezine de 30 dakika mesafededir.

## Novotel ve Ibis Otel Kayseri



Arsa Alanı  
**11.035,4 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**11.064 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**160 (Ibis)/90 (Novotel)**



Toplam Yatırım  
**12,2 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**10,8 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Mart 2010**



İşletmeci  
**Tamaris Turizm  
(Accor)**



# Merit Park Otel Girne (KKTC)

Girne Merit Park Otel'in üzerine inşa edildiği arazi, KKTC Maliye Bakanlığı'ndan 49 yıllığına tahsis alınmıştır.

15.05.2012 tarihinde imzalanan Kira Sözleşmesi ile Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. portföyündeki otel, casinosu ile birlikte 2032 yılına kadar Merit Kıbrıs Turizm Limited'e kiralanmıştır.

## Merit Park Otel Girne



Arsa Alanı  
**37.000 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**33.387 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**286**



Toplam Yatırım  
**33,9 m Euro**



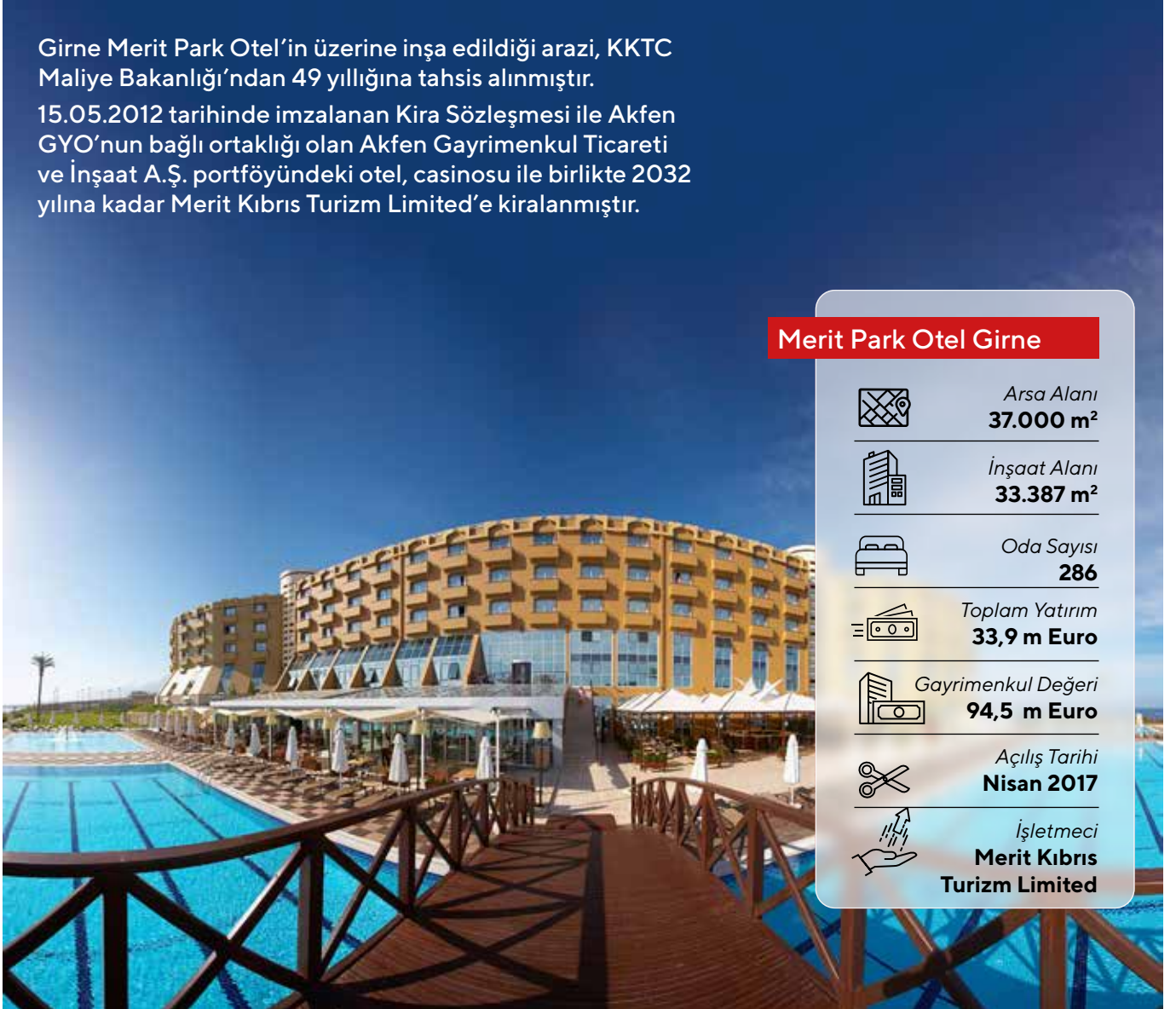
Gayrimenkul Değeri  
**94,5 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Nisan 2017**



İşletmeci  
**Merit Kıbrıs  
Turizm Limited**



# Ibis Otel Moskova

Moskova'nın merkezinde konumlanan otel, Dynamo bölgesindeki spor tesislerinin yanı başında, dünyaca ünlü Tretyakov Galerisi'ne 15 dakikalık, Paveletsky Tren İstasyonu'na 10 dakikalık yürüme mesafesinde yer almaktadır.

Sıcak bir dekorasyonla döşenmiş aydınlık odaları ve modern mimari tasarımı ile Ibis Otel Moskova, iş ve turizm odaklı seyahatlerde konforlu bir alternatif sunmaktadır. Otelin hemen yakınında yer alan metro istasyonu, şehir içi ulaşımda avantaj sağlamaktadır.



## Ibis Otel Moskova



Arsa Alanı  
**2.010 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**13.250 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**317**



Toplam Yatırım  
**33,0 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**26,4 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Temmuz 2015**



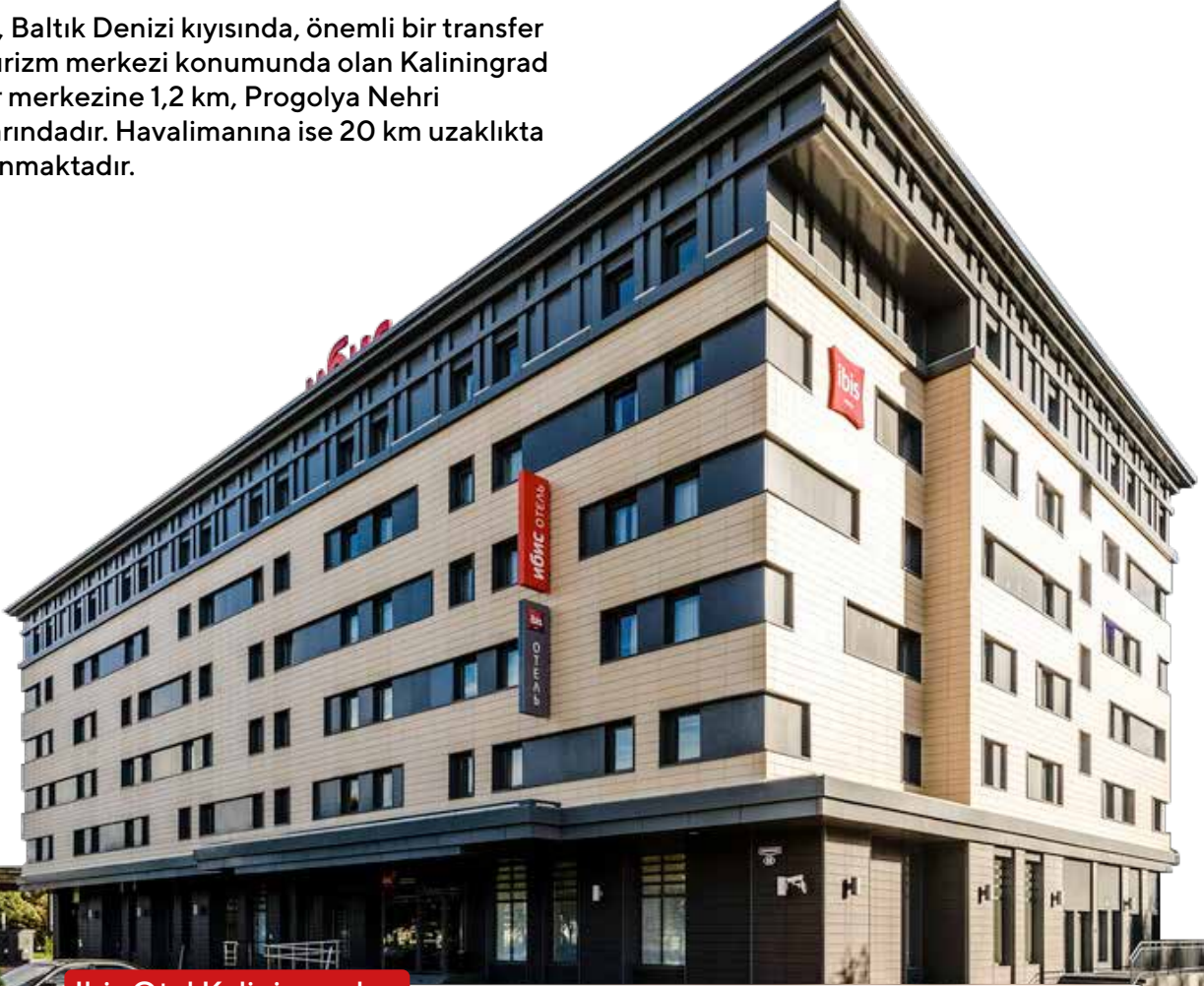
İşletmeci  
**RHPC (Accor)**





# Ibis Otel Kaliningrad

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



## Ibis Otel Kaliningrad



Arsa Alanı  
**4.432 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**167**



Gayrimenkul Değeri  
**17,4 m Euro**



İşletmeci  
**Kalinhotel  
(Accor)**



İnşaat Alanı  
**7.916 m<sup>2</sup>**



Toplam Yatırım  
**15,0 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Ağustos 2013**



# Ibis Otel Yaroslavl

Üç yıldızlı Ibis Otel Yaroslavl, yerli ve yabancı turistlerin uğrak yerlerinden biri olan Yaroslavl şehrinde sunduğu kaliteli hizmeti ile dikkat çekmektedir.

Moskova ya 250 km mesafede periferinde yer alan Yaroslavl, gerek Volga Nehri'nde yapılan turistik gemi yolculuğu gerekse uluslararası konferansların bir getirisi olan iş turizmi ve kültür turizmi ile oldukça hareketli bir bölgedir.



## Ibis Otel Yaroslavl



Arsa Alanı  
**7.916 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**4.432 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**177**



Toplam Yatırım  
**16,1 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**13,4 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Eylül 2011**



İşletmeci  
**Yarhotel (Accor)**



# Ibis Otel Samara

Ibis Otel Samara, Samara'nın ana caddesi üzerinde ticari merkezlerin bulunduğu bölgede yer almaktadır. Aynı zamanda Volga ve şehir plajı sadece 1,8 km uzaklıktadır. Otele 1,5 km mesafede; Gorky Green Park, Botanik Bahçesi

ve Samara Üniversitesi bulunmaktadır. Otobüs ve tramvay durakları 7 dakikalık yürüme mesafesindedir. Otel hem aile tatilleri hem de iş gezileri için uygundur. Otelde güvenli yer altı otoparkı ve bir restoran bulunmaktadır.



## Ibis Otel Samara



Arsa Alanı  
**3.095 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**8.453 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**204**



Toplam Yatırım  
**14,7 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**10,2 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Mart 2012**



İşletmeci  
**Samhotel  
(Accor)**



# Samara Ofis

Samara Ofis, Samara'nın iş bölgesinde, şehrin ana caddesi üzerinde yer almaktadır. Aynı zamanda Volga ve şehir plajı sadece 1,8 km uzaklıktadır. Ofise 1,5 km mesafede; Gorky Green Park, Botanik Bahçesi, Samara

Üniversitesi bulunmaktadır. Otobüs ve tramvay durakları 7 dakikalık yürüme mesafesindedir. Samara Ofis'in tamamı uzun süreli sözleşmeler ile kiralanmıştır.

## Samara Ofis



Arsa Alanı  
**1.048 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**5.933 m<sup>2</sup>**



Kiralanabilir Alan  
**4.637 m<sup>2</sup>**



Toplam Yatırım  
**7,3 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**4,0 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Mart 2012**



İşletmeci  
**Kurumsal Kiracılar**



# Bodrum Loft



## Bodrum Loft



Arsa Alanı  
**57.000 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**22.586 m<sup>2</sup>**



Yatak Kapasitesi  
**184**



Bağımsız Bölüm  
**36 villa**



Toplam Yatırım  
**27,6 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**38,1 m Euro**



Akfen GYO  
Kira Geliri  
**1,8 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Temmuz 2020**



İşletmeci  
**Akfen Turizm**

Doğaya saygılı modern mimarisi, eşsiz ambiyansı ve marka restoranlarıyla kısa zamanda Bodrum'un gözde adresi haline gelen Bodrum Loft tatil köyü, Akfen GYO'nun portföyüne 9 Şubat 2021 tarihinde katıldı.

Dünyanın dört bir yanından tatilcilerin tercihi olan Bodrum Loft, şimdiye kadar prestijli dergi ve gazetelerin listelerinde yer aldı. The Times, Tatler, Vanity Fair, Conde Nast Traveller, Time, The Telegraph, Forbes gibi yayınlar, Bodrum Loft'u doğaya saygılı mimarisi ve kalitesiyle

öne çıkan bir tatil destinasyonu olarak övdü. 36 farklı villa tipiyle Mayıs'tan Kasım'a kadar kısa ve uzun dönemli kiralama seçenekleri sunan Bodrum Loft, eşsiz doğasıyla birlikte yerel lezzetleri ve dünya mutfaklarını bir araya getiriyor. Loft Elia Restaurant, zengin menüsüyle damakları şenlendirirken, Paper Moon Bodrum Loft ve Vakko L'Atelier Patisserie de Bodrum Loft gibi restoranlar da tatilcilere tatlı anılar sunuyor.



# Isparta Öğrenci Yurdu

Isparta Öğrenci Yurdu, Mart 2017’de kapılarını öğrencilere açmıştır. Modern mimarisi ve donanımlı olanaklarıyla dikkat çeken yurt, Isparta Şehir Hastaneleri’nin ticari alanında konumlanmıştır. Altı bloktan oluşan yurt binasında; dört yatakhane ve iki sosyal tesis blok bulunmaktadır. Zemin + yedi kat olarak inşa edilen yurttta 1.016 oda / 4.032 yatak kapasitesine yer almaktadır.

Kredi ve Yurtlar Kurumu (KYK) ile yapılan sözleşme sonucunda 2018 yılında faaliyete geçen Isparta Öğrenci Yurdu, öğrencilere kaliteli bir eğitim hayatı ve evden uzakta sıcak bir yuva sağlamayı hedeflemektedir. Gençlerin akademik başarılarını desteklemek ve sosyal gelişimlerine katkıda bulunmak amacıyla tasarlanan yurt, gelişmiş altyapısı ile de öğrencilere öğrenmeye teşvik edici bir ortam sunmaktadır.

## Isparta Öğrenci Yurdu



*İnşaat Alanı*  
**67,000 m<sup>2</sup>**



*Yatak Sayısı*  
**4.032**



*Toplam Yatırım*  
**14,4 m Euro**



*Gayrimenkul Değeri*  
**13,2 m Euro**



*İmtiyaz Süresi*  
**25 yıl (2042)**



*Açılış Tarihi*  
**Aralık 2018**



*İşletmeci*  
**Kredi Yurtlar Kurumu**



# Kütahya Öğrenci Yurdu

Kütahya Dumlupınar Üniversitesi'nin içinde yer alan arazinin irtifak hakkı 2017 yılında 29 yıllığına alınarak öğrenci yurdu hayata geçirilmesi amacıyla projelendirilmiştir. 2019 yılında tamamlanan Kütahya Öğrenci Yurdu, Kredi Yurtlar Kurumu'na teslim edilmiştir. Evliya Çelebi Yerleşkesi'nde inşa edilen yurt,

modern mimarisi ve donanımlı olanaklarıyla öğrencilerimize çağdaş bir yaşam deneyimi sunmayı hedeflemektedir. Toplam 3.808 adet yatak kapasitesine sahip yurt, öğrencilerin rahat ve güvenli bir ortamda akademik hayatlarına odaklanmalarını sağlamaktadır.



## Kütahya Öğrenci Yurdu



İnşaat Alanı  
**59.000 m<sup>2</sup>**



Yatak Sayısı  
**3.808**



Açılış Tarihi  
**Eylül 2019**



İşletmeci  
**Kredi Yurtlar  
Kurumu**



Toplam Yatırım  
**10,9 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**9,9 m Euro**



İmtiyaz Süresi  
**29 yıl (2045)**



# Söğütlüçeşme Projesi

Akfen GYO, TCDD'nin İstanbul'un Kadıköy İlçesi Söğütlüçeşme semtinde yer alan Yüksek Hızlı Tren Viyadük ve Terminali'nin yapımına devam etmektedir. Söğütlüçeşme Projesinin maliyeti 45 milyon dolar olarak öngörülmekte olup 2024 yılı ilk çeyreğinde hizmete açılması planlanmaktadır.

Akfen GYO, Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından geliştirilen projede çevreci yapılarla 19 bin metrekarelik bir alanda yeme-içme ve kültür-sanat alanları oluşturmayı hedeflemektedir. Açık hava pazar konseptinin hayata

geçirilmesinin planlandığı projede hedef; Londra, Barselona, Paris ve Moskova gibi şehirlerdeki benzerleriyle aynı deneyim sunmak.

Günde 120 bin kişinin geçtiği ve toplam 41 bin 700 metrekarelik alanı kapsayacak projede hayata geçirilecek 19 bin metrekarelik yeme-içme merkezi, kültür ve sanat alanı ile otoparktan oluşan kiralanabilir alandan yıllık 10 milyon dolar kira geliri elde edilmesi hedefleniyor.

## Söğütlüçeşme Projesi



Proje Alanı  
**41.700 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**20.695 m<sup>2</sup>**



Brüt Kiralanabilir Alan: **19.375 m<sup>2</sup>**



Otopark  
**130**



İşletme Süresi  
**27 yıl**



Gerçekleşen Yatırım  
**20,9 m Euro**



Değeri  
**43,1 m Euro**



Hedef Açılış Tarihi  
**Mart 2024**





# Yalıkavak Projesi

Akfen GYO, 15 Eylül 2022'de Bodrum Yalıkavak'ta 22 bin 197 metrekarelik arsayı satın alarak önemli bir yatırıma imza atmıştır. Arsa üzerinde bir villa projesi inşa edilerek satışı planlanmaktadır. Yaklaşık 38 milyon dolarlık yatırımla hayata geçirilecek bu projede, Bodrum Yalıkavak'ta limana tepeden bakan ve önü kapanmayacak muhteşem bir noktada 29 villa inşa edilmesi planlanmaktadır.

Akfen GYO, villaların satışından yaklaşık 60 milyon dolar civarında gelir elde etmeyi hedeflemektedir. Tabanlıoğlu Mimarlık'ın üstlendiği projenin 2025 yılında tamamlanarak teslim edilmesi planlanmaktadır. Akfen GYO, bu yatırımıyla Bodrum'un var olan değerine değer katmayı ve yatırımcılarına benzersiz bir yaşam alanı sunmayı hedeflemektedir.

## Yalıkavak Projesi



Proje Alanı  
**22.197 m<sup>2</sup>**



Kapalı (Brüt) Alan  
**5.655 m<sup>2</sup>**



Teras Alanı  
**729 m<sup>2</sup>**



Villa Sayısı  
**29**



Gerçekleşen Yatırım  
**21,6 m Euro**



Değeri  
**23,3 m Euro**



İnşaat  
Başlangıç Tarihi  
**Aralık 2022**



# Kıyıkışlacık Projesi



**Kıyıkışlacık Projesi**

- Proje Alanı **83.625 m<sup>2</sup>**
- Yatırım **24,0 m Euro**
- Değeri **39,1 m Euro**

Akfen GYO'nun Kıyıkışlacık Projesi, Bodrum'un geleceği olarak gösterilen Kıyıkışlacık Bölgesi'nde toplam 83,5 dönümlük arazide 90 milyon dolarlık yatırımla hayata geçirilecektir. Bodrum merkeze denizyolu ile sadece 15 dakika uzaklıkta bulunan Kıyıkışlacık, aynı zamanda havalimanına da yakın konumuyla dikkat çekmektedir. Bahçe ve çatı dublekslerinden oluşan tek katlı ve dubleks evler inşa edilecek proje kapsamında turizm alanları da yer alması planlanmıştır. Doğal bir limanın içinde yer alacak şekilde tasarlanan proje, tabiatın eşsiz manzaralarına uyumlu olacak. Akfen GYO, yeni projesiyle Bodrum'un güzelliklerini en iyi şekilde değerlendirmeyi, bölgeye katma değer sağlamayı ve unutulmaz yaşam alanları oluşturmayı hedeflemektedir.



# Hadımköy Fabrika Binası ve Arsası

Akfen Karaköy, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 parselde bulunan Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina AŞ'ye ("Eraysan") ait 7.027 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 16.119 m<sup>2</sup> kapalı alanlı taşınmaz satın alınmıştır. Fabrika binası ve arsasının 77,80%'lik kısmının (kalan kısım TCDD'ye aittir) 26.7.2023 tarihinde gayrimenkulün Akfen Karaköy'e

devri yapılarak işlem tamamlanmıştır. Akfen Karaköy Fabrika binası ve arsasını, içerisinde faaliyet gösteren Eraysan şirketine kiralamıştır. Fabrika binası ve arsasından yıllık 314 bin Eur karşılığı TL tutarında kira elde edilecek olup Satıcı'nın aynı devir bedelinden 5 yıllık geri alım hakkı mevcuttur.



## Hadımköy Fabrika



Toplam Arsa  
7.027 m<sup>2</sup>



Yatırım  
3,1 m Euro



Kapalı Alan  
16.119 m<sup>2</sup>

# 3

## FİNANSAL GELİŞİM

Özet Finansal Bilgiler

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Portföy Tablosu

Kira Gelirleri

Toplam Finansal Borç

İlişkili Taraf Bakiyeleri

Operasyonel ve Finansal Performans

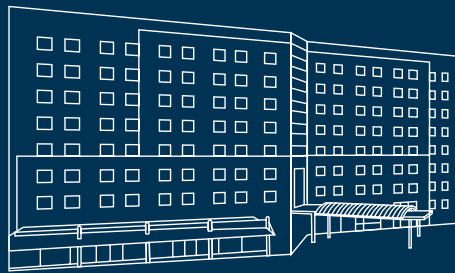
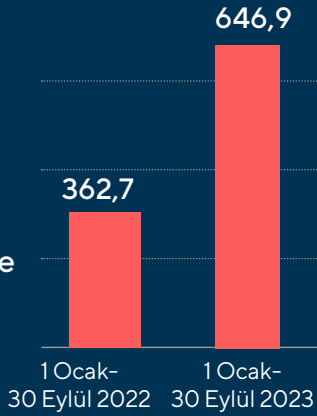
Accor Otel Operasyonel Verileri

Hisse Performansı

Portföy Sınırlamaları

# Özet Finansal Bilgiler

## Konsolide Hasılat (Euro)



(\*) Akfen GYO'nun bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin 30 Haziran 2023 itibarıyla hazırlan şirket değerlemelerine göre bulunan gerçeğe uygun değeri baz alınarak hesaplanmıştır. Hadımköy fabrika binası ve arsası 5 Mayıs 2023 tarihinde satın alınmış olup devir işlemi raporlama dönemi sonrası olan 26.07.2023 tarihinde satın alınmıştır.

(milyon TL)	1 Ocak-30.09.2023	1 Ocak-30.09.2022	Değişim (%)
Hasılat	646,9	362,7	%78,4
Satışların Maliyeti	(22,4)	(13,9)	% 61,2
Esas Faaliyet Karı	5.022,5	1.739,7	% 188,7
Finansman Gideri	(2.074,3)	(462,3)	%348,7
Dönem Karı	2.357,4	1.394,3	%69,1
FAVÖK	583,73	336,53	73,5
FAVÖK Marjı	90,2%	92,8%	
Yatırım Harcamaları *	267,6	381,4	%30

	30.09.2023	31.12.2022	Değ. (%)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**	16.524	10.621	%29
Ödenmiş Sermaye	1.300	1.300	-
Özkaynaklar	10.165	7.852	%29
Finansal Borç**	4.408	2.680	%64
Net Finansal Borç	4.181	2.545	%46
Toplam Varlıklar	18.036	12.386	34,3
Finansal Borç/Toplam Varlıklar	24,44%	21,64%	-

(\*) Bağılı ortaklık ve iştirak hisse alımları ile ilgili yatırımlar hariçtir.

(\*\*) TFRS 16 muhasebesi etkisi hariç tutarlardır. Söz konusu tutarda satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar altında muhsaebeleşen 2,66 milyar TL tutarındaki Merit Park Otel'in değeri hariçtir.

## Toplam Portföy Değeri (milyon Euro)\*

31.12.2022	489,2
30.09.2023	470,6

## Net Aktif Değer (milyon Euro)\*

31.12.2022	408
30.09.2023	375

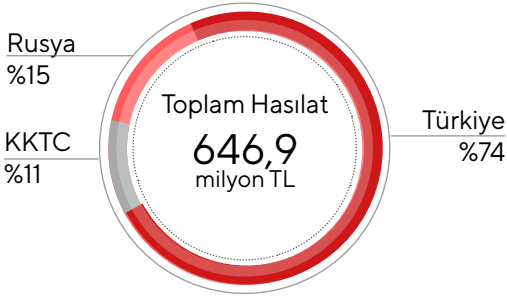
## Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

(milyon TL)	30.09.2023	31.12.2022	Değişim
Türkiye	11.953	7.103	68%
KKTC	2.660	1.974	35%
Rusya	1.912	1.544	24%

## Portföy Tablosu

(milyon TL)	30.09.2023	31.12.2022	Değişim
TOPLAM	16.525	10.621	56%

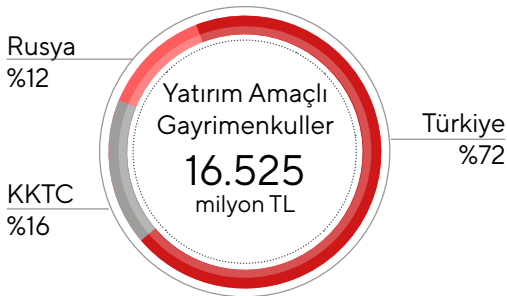
### Bölgesel Hasılat Dağılımı (30.09.2023)



### Bölgesel FAVÖK Dağılımı (30.09.2023)



### Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Dağılımı (30.06.2023)



(milyon TL)	30.09.2023	31.12.2022
<b>Faal Oteller</b>		
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	1.798	1.182
Ibis Otel Eskişehir	32	23
Novotel Trabzon	687	488
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	305	183
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	325	190
Ibis Otel Bursa	220	128
Ibis Otel Esenyurt	308	192
Ibis Otel Adana	323	165
Ibis Otel İzmir Alsancak	347	191
Ibis Otel Ankara Airport	222	157
Ibis Otel Tuzla	569	363
Isparta Yurt	372	371
Kitahya Yurt	279	265
Bodrum Loft	1.073	760
<b>Yatırımı Devam Eden Projeler</b>		
Yalıkavak	724	440
<b>İştirakler</b>		
Akfen GT/Akfen Güney/Akfen Kuzey	3.890	3.288
Akfen Karaköy	378	233
Gökliman Yatırım	827	790
Fırat Can İnşaat	557	239
<b>Para &amp; Sermaye Piyasası Araçları</b>		
	179	92
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>13.414</b>	<b>9.741</b>
<b>Diğer Aktifler &amp; Alacaklar</b>	<b>311</b>	<b>338</b>
<b>Borçlar</b>	<b>3.105</b>	<b>1.949</b>
<b>NET AKTİF DEĞER (TL)</b>	<b>10.620</b>	<b>8.129</b>
<b>NET AKTİF DEĞER (Euro)</b>	<b>375</b>	<b>408</b>

## Kira Gelirleri

(bin TL)	30.09.2023	30.09.2022	Değişim
Ibis Otel Zeytinburnu	31.488	20.505	54%
Novotel Zeytinburnu	47.346	29.446	61%
Ibis Otel Eskişehir	5.269	2.596	103%
Novotel Trabzon	41.086	16.392	151%
Ibis Otel Gaziantep	11.392	4.573	149%
Novotel Gaziantep	7.654	3.600	113%
Ibis Otel Kayseri	7.594	3.189	138%
Novotel Kayseri	5.134	2.096	145%
Ibis Otel Bursa	9.634	4.767	102%
Ibis Otel Adana	15.832	3.693	329%
Ibis Otel Esenyurt	13.181	6.605	100%
Ibis Otel İzmir Alsancak	23.474	7.839	199%
Ibis Otel Ankara Airport	9.669	2.359	310%
Ibis Otel Tuzla	30.912	15.729	97%
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	133.593	82.478	62%
Ibis Otel Yaroslavl	17.431	12.358	41%
Ibis Otel Samara	10.720	4.441	141%
Samara Ofis	7.766	7.981	-3%
Ibis Otel Kaliningrad	33.552	20.203	66%
Ibis Otel Moskova	30.703	10.498	192%
Merit Park Otel - KKTC Girne	68.864	57.325	20%
Isparta & Kütahya Yurt	37.404	24.183	55%
Bodrum Loft	43.546	19.810	120%
Fabrikın Binası Kira Geliri	3.686	0	100%
<b>TOPLAM</b>	<b>646.931</b>	<b>362.667</b>	<b>78%</b>
Türkiye Toplam - İbis	158.446	71.854	121%
Türkiye Toplam - Novotel	234.813	134.012	75%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	393.259	205.867	91%
Yurt gelirleri	37.404	24.183	55%
Bodrum Loft	43.546	19.810	120%
Diğer TR Kira Geliri	3.686	-	-
Rusya Toplam - İbis	92.406	47.500	95%
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>570.301</b>	<b>277.550</b>	<b>105%</b>
<b>Ana Toplam (TL) *</b>	<b>646.931</b>	<b>362.667</b>	<b>78%</b>



(\*) Merit Park Otel ve Samara Ofis dahil

## Toplam Finansal Borç

Defter Değeri (milyon TL)	30.09.2023	31.12.2022	Değişim
1 yıldan kısa	528	254	108%
1 - 2 yıl arası	453	224	102%
2 - 3 yıl arası	416	222	88%
3 - 4 yıl arası	906	235	286%
4 - 5 yıl arası	366	249	47%
5 yıl ve 5 yıldan uzun	1.738	1.497	16%
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>4.408</b>	<b>2.680</b>	<b>64%</b>

Nominal Değer (milyon TL)	30.09.2023	31.12.2022	Değişim
1 yıldan kısa	159	83	93%
1 - 2 yıl	208	105	99%
2 - 3 yıl	233	126	85%
3 - 4 yıl	918	166	453%
4 - 5 yıl	301	208	45%
5 yıl ve üzeri	2.207	1.866	18%
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>4.027</b>	<b>2.554</b>	<b>58%</b>



## İlişkili Taraf Bakiyeleri

(\*) BodrumLoft projesi ile ilgili ticari alacaklardan oluşmaktadır.

(\*\*) Fıratcan Turizm'in Akfen Holding'ten olan kısa vadeli alacaklarından oluşmaktadır. Söz konusu alacak, Şirket'in Fıratcan Turizm'in hisselerinin tamamının satın alındığı tarihten önce oluşmuş olup Fıratcan Turizm'in yatırım harcamaları neticesinde doğan nakit ihtiyacı ile kapatılmaktadır. Grup, ilgili alacaklar için piyasa koşullarına uygun faiz oranları üzerinden finansman geliri elde etmektedir.

(\*\*\*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin 57.823.440 TL tutarındaki kısmı Şirket'in Yalıkavak projesi, 6.577.747 TL tutarındaki kısmı ise Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 4.629.930 TL Bulvar Loft projesi).

(\*\*\*\*) 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

(\*\*\*\*\*) Grup'un ortaklarındadır. 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Akfen International BV'ye olan diğer borçlar bakiyesi, Grup'un Bodrum Yalıkavak'taki villa projesi ve Gökliman hisse alımı kapsamında aldığı uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır.

Söz konusu borca faiz işletilmekte olup Akfen International'den 14 Eylül 2022 ve 29 Aralık 2022 tarihlerinde alınan uzun vadeli borçlar, borç alım tarihlerinden itibaren sırasıyla 3 yıl ve 5 yıl sonra birikmiş faiziyle birlikte defaten ödenecektir.

(\*\*\*\*\*) Akfen GYO'nun Yalıkavak arsası üzerinde geliştirmeyi planladığı projeye ilişkin verilen inşaat avanslarından oluşmaktadır.

	30.09.2023	31.12.2022
<b>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa vadeli -TL)</b>		
Akfen Turizm (*)	-	5.403.192
	-	<b>5.403.192</b>
<b>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Kısa vadeli -TL)</b>		
Akfen Holding (**)	20.299.024	-
	<b>20.299.024</b>	-
<b>İlişkili Taraflardan Ticari Borçlar (Kısa vadeli-TL)</b>		
Akfen İnşaat (***)	64.633.188	4.629.930
Akfen Holding	18.375	1.518.150
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	-	221.746
<b>Toplam</b>	<b>64.651.563</b>	<b>6.369.826</b>
<b>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Uzun vadeli-TL)</b>		
Akfen İnşaat (****)	2.840.995	4.844.815
	<b>2.840.995</b>	<b>4.844.815</b>
<b>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Kısa vadeli-TL)</b>		
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	-	1.429.324
<b>Toplam</b>	-	<b>1.429.324</b>
<b>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Uzun vadeli-TL)</b>		
Akfen International BV (*****)	1.136.043.625	759.701.501
	<b>1.136.043.625</b>	<b>759.701.501</b>
<b>İlişkili Taraflara İlişkin Peşin Ödenmiş Giderler (TL)</b>		
Akfen İnşaat (*****)	-	17.348.018
	-	<b>17.348.018</b>

## İlişkili Taraflarla İşlemler

	01.01.2023- 30.09.2023	01.07.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022	01.07.2022 30.09.2022
<b>Faiz Gelirleri (Adat)</b>				
Akfen Turizm	-	-	637.390	351.499
Akfen Holding	1.194.698	1.194.698	4.048	2.355
	<b>1.194.698</b>	<b>1.194.698</b>	<b>641.438</b>	<b>353.854</b>

	01.01.2023- 30.09.2023	01.07.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022	01.07.2022 30.09.2022
<b>Faiz giderleri (Adat)</b>				
Akfen International	23.702.555	8.879.478	614.655	614.655
	<b>23.702.555</b>	<b>8.879.478</b>	<b>614.655</b>	<b>614.655</b>

	01.01.2023- 30.09.2023	01.07.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022	01.07.2022 30.09.2022
<b>Kira giderleri/ödemeleri</b>				
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	1.725.429	589.500	1.064.226	358.800
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	927.853	266.836	-	-
	<b>2.653.282</b>	<b>856.336</b>	<b>1.064.226</b>	<b>358.800</b>

	01.01.2023- 30.09.2023	01.07.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022	01.07.2022 30.09.2022
<b>Kira gelirleri</b>				
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	43.545.750	21.022.550	19.809.915	16.305.495
	<b>43.545.750</b>	<b>21.022.550</b>	<b>19.809.915</b>	<b>16.305.495</b>

	01.01.2023- 30.09.2023	01.07.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022	01.07.2022 30.09.2022
<b>Hisse Alımları</b>				
Akfen Holding (Not 3)	16.048.940	-	-	-
	<b>16.048.940</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2 Mayıs 2023 tarihinde Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 16.048.940 TL karşılığında satın almıştır.

	01.01.2023- 30.09.2023	01.07.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022	01.07.2022 30.09.2022
<b>Devam eden inşaat hakedişleri</b>				
Akfen İnşaat	125.751.903	68.712.991	-	-
	<b>125.751.903</b>	<b>68.712.991</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Akfen İnşaat'a ait devam eden inşaat hakedişleri Grup'un Yalıkavak projesi kapsamında aldığı hakediş faturalarından oluşmaktadır.

# Operasyonel ve Finansal Performans

**2023 YILI 3. ÇEYREK SONU İTİBARIYLA KİRA GELİRLERİ GEÇEN YILA GÖRE EURO BAZINDA %15, TL BAZINDA İSE %78,4 ARTARAK 24,7M EUR'YA (646,9 MİLYON TL) YÜKSELMİŞTİR.**

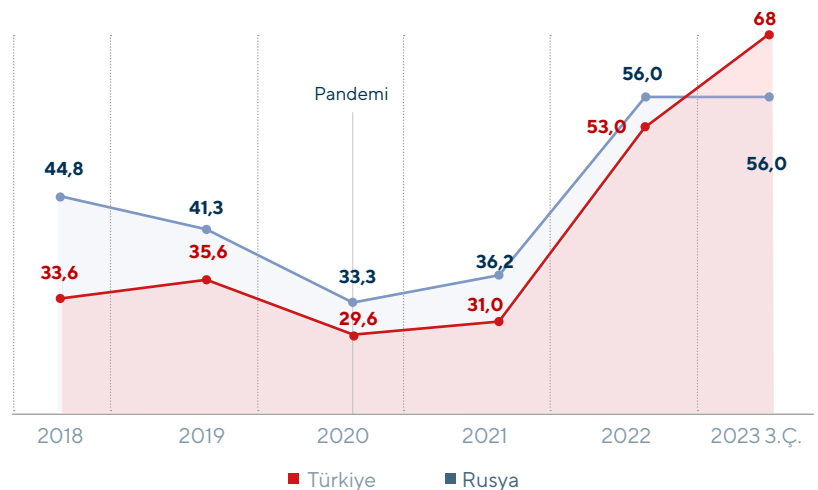
Toplam Gayrimenkul Değeri

622,3 milyon Euro

Akfen GYO, toplam 24 varlığından 2023 yılının ilk 9 ayı sonunda 24,7 milyon Euro gelir elde etmiştir. Euro bazında %15, TL bazında ise %78,4'lük bir artış gerçekleştirerek finansal performansını geliştirmeye devam etmiştir. Ayrıca elde edilen gelir fazlası ile kredilerin erken ödenmesine devam edilmekte olup yatırımlar çeşitlendirilerek operasyonel riskleri minimize edilmeye devam edilmiştir.

30 Eylül 2023 itibarıyla Akfen GYO ve iştiraklerinin çalışanlarının sayısı 41'dir.

## Oda Başına Fiyat (EUR)



## Accor Otelleri Operasyonel Verileri

	01.01-30.09. 2023	01.01-30.09. 2022	Değişim (%)
<b>Doluluk Oranları (%)</b>			
Türkiye Toplam - İbis	%66,8	%67,4	-%0,6
Türkiye Toplam - Novotel	%67,5	%67,9	-%0,4
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	%67,1	%67,6	-%0,5
Rusya Toplam - İbis	%54,4	%60,1	-%5,7
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>%66,1</b>	<b>%64,2</b>	<b>%1,9</b>

### Ortalama Oda Fiyatı (Türk Lirası - KDV Hariç)

Türkiye Toplam - İbis	1.140	541	%111
Türkiye Toplam - Novotel	2.783	1.560	%78
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	1.670	869	%92
Rusya Toplam - İbis	1.340	1.333	%1
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>1.529</b>	<b>866</b>	<b>%77</b>

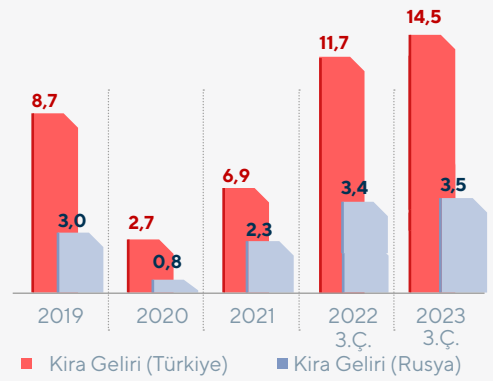
### Otellerde Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL - KDV Hariç)

Türkiye Toplam - İbis	931	455	%105
Türkiye Toplam - Novotel	2.303	1.275	%81
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	1.371	718	%91
Rusya Toplam - İbis	944	1.015	-%7
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>1.245</b>	<b>688</b>	<b>%81</b>

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,1 artarak 20 milyar 225 milyon 317 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %16,5'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

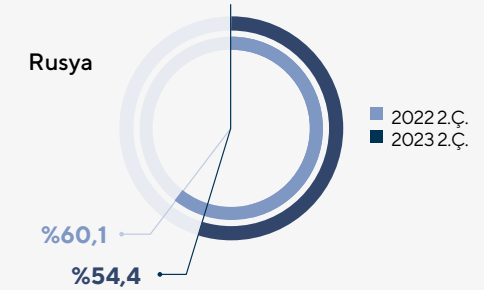
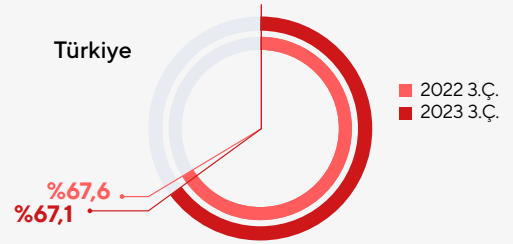
Ortalama günlük oda fiyatları, 2023 yılı 9 ay sonu itibarıyla 2022 yıl sonuna göre 53 Euro'dan 68 Euro'ya yükselmiştir.

## Toplam Otel Gelirleri (milyon €)

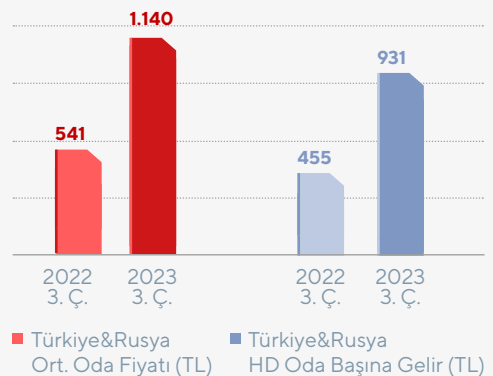


Akfen GYO'nun Türkiye'de Accor tarafından işletilen otellerinde ortalama günlük oda fiyatları 2023 yılı 9 ay sonu itibarıyla İbis otellerinde yıl sonuna göre 34 Euro'dan 47 Euro'ya, Novotel markalı otellerde ise 94 Euro'dan 111 Euro'ya yükselmiştir.

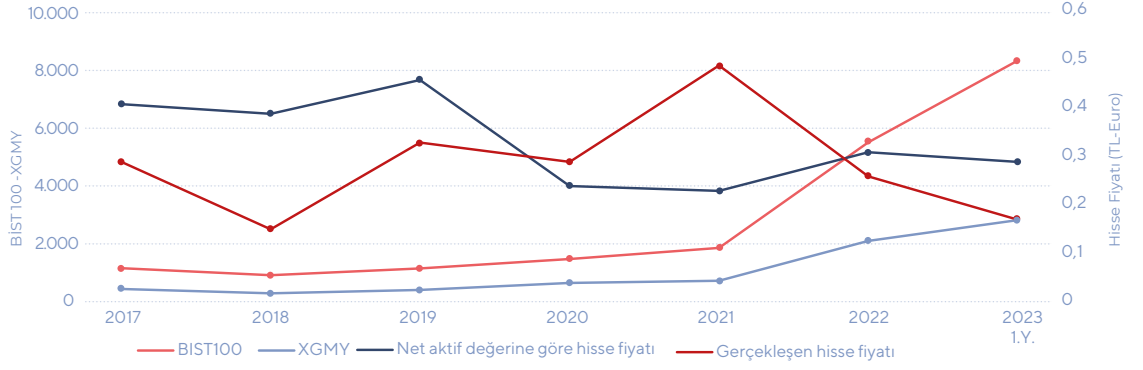
## Doluluk Oranları (%)



## Oda Fiyatları (TL-KDV Hariç)



## Hisse Performansı



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 3.Ç.
BIST 100 Endeksi	1.153	913	1.144	1.477	1.858	5.509	8.335
XGMYO	441	285	405	647	721	2.099	2.816
Şirket pd (M.eur)	98	50	112	98	633	344	237
NAD (M.eur)	141	135	157	83	299	408	375
NAD'a göre Hisse Fiyatı	0,41	0,39	0,46	0,24	0,23	0,31	0,29
Gerçekleşen Hisse Fiyatı EUR	0,29	0,15	0,33	0,29	0,49	0,26	0,17



# 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	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	178.917.275	91.554.243
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	7.413.513.401	5.083.598.690
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.224.708.396	879.454.312
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	7.966.785	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>255.785.656</b>	<b>293.841.284</b>
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>9.080.891.513</b>	<b>6.348.448.529</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.635.352.253	1.108.747.558
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	52.071.160	50.672.929
<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)	1.136.043.625	759.701.501
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.976.112.252	4.399.169.725
Diğer kaynaklar		281.312.223	30.156.816
<b>D Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>9.080.891.513</b>	<b>6.348.448.529</b>

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
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)	178.841.091	91.504.089
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	1.089.350.665	891.806.142
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-

## Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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)	%81,64	%80,08	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%15,46	%15,30	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piy. Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%13,49	%13,85	<%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	%65,47	%63,90	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1,97	%1,44	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	%0,00	%0,00	<%10

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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 Anonim Şirketi

Büyükdere Cad. No: 201 Levent Loft C Blok Kat:8  
34390 Levent / İstanbul

+90 212 371 87 00

info@akfengyo.com.tr



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.