

# AK FEN GYO

Faaliyet Raporu

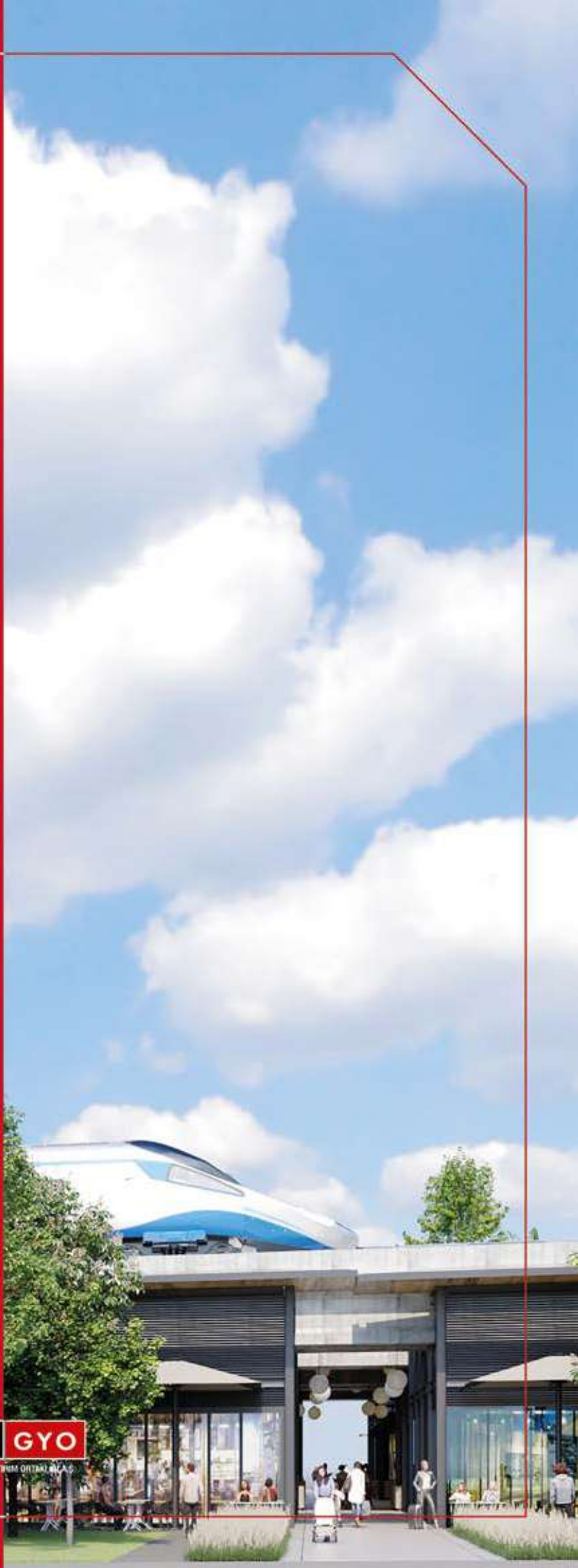
2023

1. Yarıyıl



akfen GYO

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.





KPMG Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9  
Levent 34330 İstanbul  
Tel +90 212 316 6000  
Fax +90 212 316 6060  
www.kpmg.com.tr

### **Ara Dönem Faaliyet Raporu Uygunluğu Hakkında Sınırlı Denetim Raporu**

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 7 Ağustos 2023 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "*Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi*"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



H.Nesrin Tuncer, SMMM

Sorumlu Denetçi

7 Ağustos 2023

İstanbul, Türkiye



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



| <b>Genel Bakış</b>           | <b>4</b> | <b>Akfen GYO Portföyü</b>      | <b>18</b> | <b>Finansal Gelişim</b>      | <b>45</b> |
|------------------------------|----------|--------------------------------|-----------|------------------------------|-----------|
| Akfen GYO'ya Genel Bakış     | 7        | Portföy Tablosu                | 19        | Özet Finansal Bilgiler       | 46        |
| Vizyon / Misyon              | 8        | Novotel ve Ibis Otel İstanbul  | 20        | Yatırım Amaçlı               |           |
| Strateji                     | 9        | Ibis Otel İstanbul Esenyurt    | 21        | Gayrimenkuller               | 47        |
| Kilometre Taşları            | 10       | Novotel İstanbul Bosphorus     | 22        | Portföy Tablosu              | 47        |
| 2023 1. Yarıyıl Gelişmeleri  | 12       | Ibis Otel Tuzla                | 23        | Kira Gelirleri               | 48        |
| 2023 1. Yarıyıl Sonrası      |          | Ibis Otel Bursa                | 24        | Toplam Finansal Borç         | 49        |
| Gelişmeler                   | 13       | Ibis Otel Alsancak             | 25        | İlişkili Taraf Bakiyeleri    | 49        |
| Organizasyon Yapısı          | 14       | Ibis Otel Eskişehir            | 26        | İlişkili Taraflarla İşlemler | 50        |
| Sermaye ve Ortaklık Yapısı   | 15       | Ibis Otel Ankara Airport       | 27        | Kira Gideri                  | 50        |
| Bağlı Ortaklıklar/İştirakler | 16       | Ibis Otel Adana                | 28        | Operasyonel ve Finansal      |           |
| Operasyon Haritası           | 17       | Novotel Trabzon                | 29        | Performans                   | 51        |
|                              |          | Novotel ve Ibis Otel Gaziantep | 30        | Accor Otel                   |           |
|                              |          | Novotel ve Ibis Otel Kayseri   | 31        | Operasyonel Verileri         | 52        |
|                              |          | Merit Park Otel Girne          | 32        | Hisse Performansı            | 53        |
|                              |          | Ibis Otel Moskova              | 33        | Portföy Sınırlamaları        | 54        |
|                              |          | Ibis Otel Kaliningrad          | 34        |                              |           |
|                              |          | Ibis Otel Yaroslavl            | 35        |                              |           |
|                              |          | Ibis Otel Samara               | 36        |                              |           |
|                              |          | Samara Ofis                    | 37        |                              |           |
|                              |          | Bodrum Loft                    | 38        |                              |           |
|                              |          | Isparta Öğrenci Yurdu          | 39        |                              |           |
|                              |          | Kütahya Öğrenci Yurdu          | 40        |                              |           |
|                              |          | Söğütlüçeşme Projesi           | 41        |                              |           |
|                              |          | Yalıkavak Projesi              | 42        |                              |           |
|                              |          | Kıyıkışlacık Projesi           | 43        |                              |           |
|                              |          | Fabrika Hadımköy               | 44        |                              |           |

# 1

## GENEL BAKIŞ

Akfen GYO'ya Genel Bakış  
Vizyon / Misyon  
Strateji  
Kilometre Taşları  
2023 1. Yarıyıl Gelişmeleri  
2023 1. Yarıyıl 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 İKİNCİ ÇEYREK  
SONU İTİBARIYLA  
15.4 MİLYAR TL'DİR\***

Akfen GYO, sektörde öncülük ettiği "Çağdaş Şehir Otelleri" projesiyle 2007'den itibaren 14 yılda 21 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt ve 1 ofis binasından 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 A.Ş.'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 2. çeyrek sonu itibarıyla Akfen GYO hisse kapanış fiyatı 4,20 TL, (Kapanış piyasa değeri: 5,46 milyar TL/211 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.

## 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 Oteli'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.

30.06.2023 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 Söğütözü'nde 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 ikinci 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.

(\*\*) Hadımköy fabrika binası ve arsasının devir işlemi raporlama dönemi sonrası olan 26.07.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

# VİZYON

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

# MİSYON

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





# STRATEJİ



Azalan borç ve artan gelirle 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 büyüten 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.

## 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)

## 2013

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

## 2014

- Ibis Otel Ankara Airport (147 oda)

## 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)

## 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)

## 2015

- Mevcut yatırımların refinansmanı ve son 5 Accor otelinin finansmanı için Credit Europe ve Fiba-banka'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 çıkıttı.
- 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.



# 1. Yarıyıl Gelişmeleri

## 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 Euro'luk kalan bakiyesi kapatılmış olup IRS işlemlerinden net 8,5 milyon Euro kâr sağlanmıştır.

### AKFEN KARAKÖY HİSSE ALIM

**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 OTEL'İN 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 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 iskontolu 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 OTEL'İN DEVRALINMASI

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

### 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.

## MAYIS

## 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.

# 1. Yarıyıl Sonrası Gelişmeler

## 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 Söğütluçeşme 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 hazırlatılan 17.07.2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen değer %8 altında fiyatla 10 milyon Euro karşılığı

TL'ye satın alınmıştır. Satın alınan Şirketin taahhüdünde TCDD'nin Söğütluçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesi mevcut olup söz konusu proje 2024 yılında tamamlanacak, ticari alanlar 2051 yılına kadar işletilecektir.

## FIRATCAN İNŞAATIN DEVİR YOLUYLA BİRLEŞMESİ

**25 TEMMUZ:** Şirket, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi "Fıratcan" ile tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Şirket tarafından "devir alınması" suretiyle Şirket bünyesinde TTK ve SPK'nın ilgili hükümleri kapsamında, kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümleri dahilinde birleşmesi amacıyla, gerekli onayların alınması için başvuruda bulunulmasına karar vermiştir. Bu birleşme ile son 2 senede sürdürülebilir kira gelirlerini azami oranda artan Şirket, 18.07.2023 tarihinde %49'luk hissesini satın alarak %100'üne sahip olduğu Fıratcan'ın devam eden yatırımlarını bünyesine katmış olmayı ve 2024 yılından itibaren gelirlerini önemli ölçüde artırmayı hedeflemektedir.

## 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;

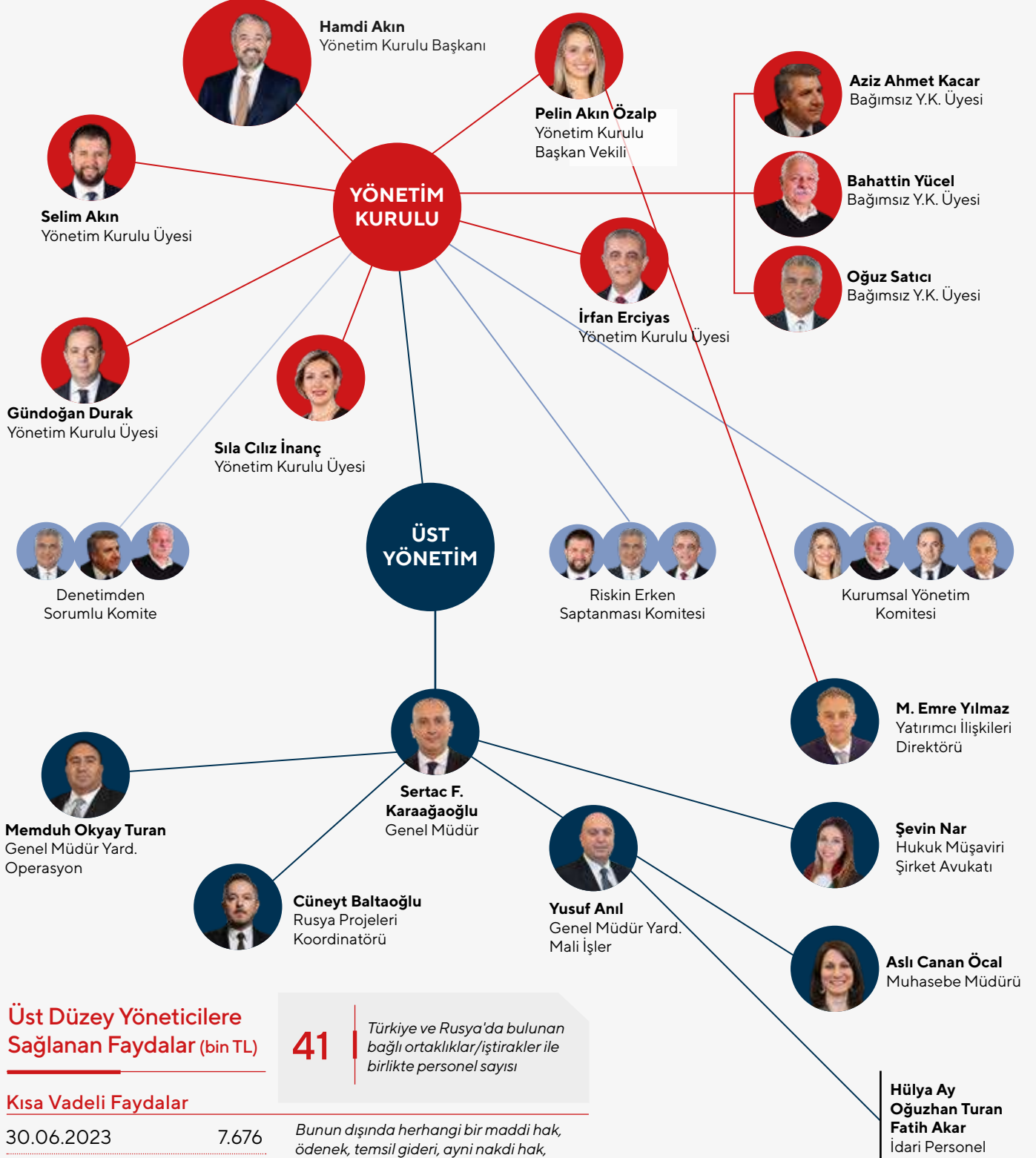
- Geri alınan paylar için ödenmiş olan azami bedel pay başına 4,06 Türk Lirası ve ortalama bedel pay başına 3,45 Türk Lirası;
- Geri alınan toplam pay sayısı 30.000.000 adet ve bu payların sermayeye oranı % 2,31
- Bu geri alımların maliyeti ise toplam 103.583.277,17 Türk Lirası olarak gerçekleşmiş olup ile bu maliyet, Şirket'in kendi öz kaynaklarından karşılanmıştır.

## ERAYSAN FABRİKA BİNASI VE ARSASININ DEVİRİ

**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.



# Organizasyon Yapısı



## Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar (bin TL)

### Kısa Vadeli Faydalar

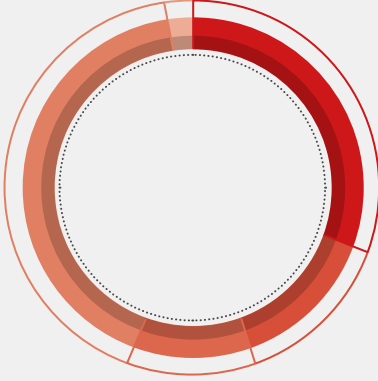
|            |       |
|------------|-------|
| 30.06.2023 | 7.676 |
| 30.06.2022 | 5.451 |
| Değişim    | %41   |

41

Türkiye ve Rusya'da bulunan bağlı ortaklıklar/iştirakler ile birlikte personel sayısı

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

# 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                    | 549.154.540          | 42,24      |
| Akfen GYO*                         | 30.000.000           | 2,31       |
| <b>Toplam</b>                      | <b>1.300.000.000</b> | <b>100</b> |

(\*) 30.06.2023 tarihi itibarıyla geri alımı tamamlanan hisse adedinden oluşmaktadır.

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

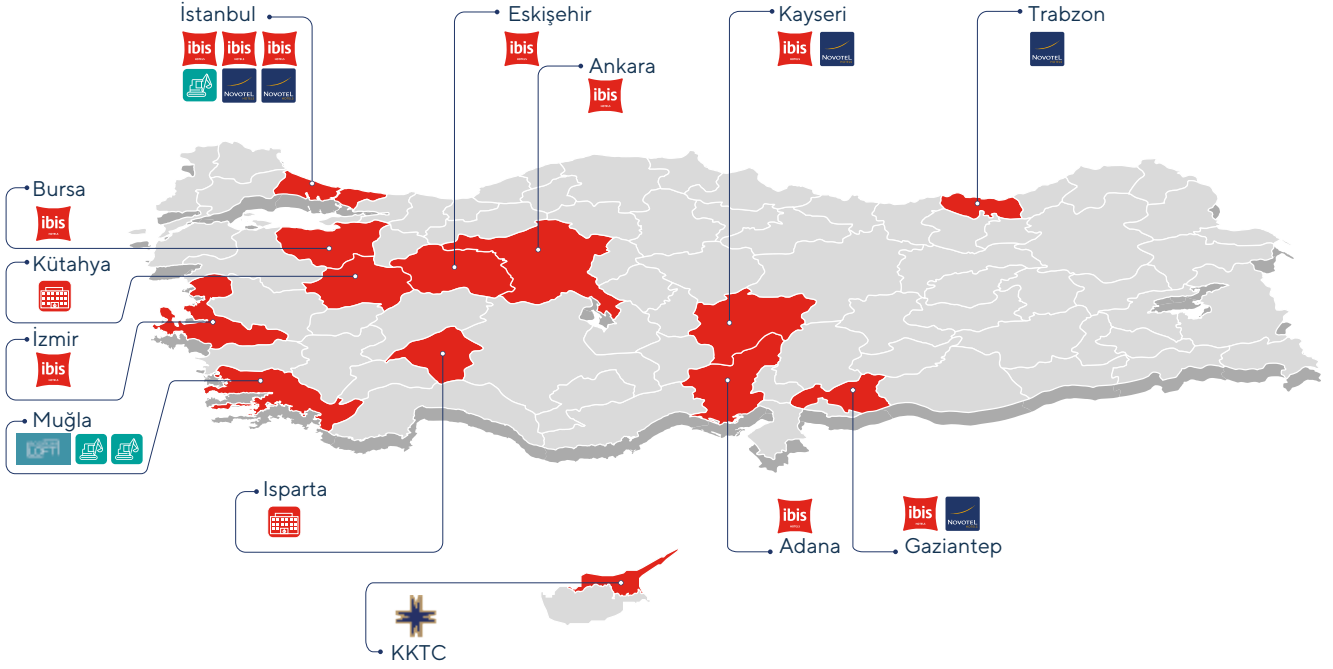
| Ticaret Unvanı                                                 | Faaliyet Konusu                                                                                                                                 | Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi | Şirketin Sermayesindeki Payı | Para Birimi | Şirketin Sermayesindeki Payı (%) | Şirket ile İlişkinin Niteliği          |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------|----------------------------------|----------------------------------------|
| Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnş. A.Ş.                        | Gayrimenkul portföyü oluşturmak                                                                                                                 | 200.000.000                    | 200.000.000                  | TL          | %100                             | Bağlı Ortaklık                         |
| Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnşaat A.Ş. *                | Gayrimenkul yatırımı yapmak                                                                                                                     | 121.000.000                    | 26.611.697                   | 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                         |
| Volgastroykom Ltd.**                                           | Rusya'da Samara şehrinde ofis projesi                                                                                                           | 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 yılına kadar işletilmesi | 6.000.000                      | 3.060.000                    | TRY         | %51                              | Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım |
| Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş.          | Turizm yatırımları 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 Karaköy Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin %21,2 sermayesi Akfen GYO A.Ş.'ye, %78,8 sermayesi Akfen GT A.Ş.'ye aittir. Akfen GYO A.Ş.'nin Akfen Karaköy'deki doğrudan ve dolaylı sahip olduğu hisselerin toplam oranı %100'dür.

\*\* Akfen GT, Rusya'daki otel yatırımlarının yer aldığı YaroslavlInvest Limited (YaroslavlInvest), Samstroykom Limited (Samstroykom) ve Kaliningrad Invest Limited (KaliningradInvest)'in %97,8, Rusya'daki ofis yatırımının yer aldığı Volgastroykom Limited (Volgastroykom)'nin %96,17, Moskova'da bir adet otel yatırımının yer aldığı Severnyi Avtovokzal Limited (Severnyi)'nin %100 sahibidir. Söz konusu şirketlerin ana faaliyet konuları Rusya'da otel ve ofis projeleri gerçekleştirmektir.

\*\*\* Akfen GYO, %51'ine sahip olduğu Fıratcan İnşaat'ı %100'e çıkarmıştır. Alımla birlikte Fıratcan İnşaat Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

# 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  
Söğütluçeşme (İstanbul)  
Yalıkavak (Muğla)  
Kıyıkışlacık (Muğla)

Fabrika binası/arsası

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 30.06.2023 (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                       | 20,9                      |
| Yalıkavak Arsası               | ~22.197 m <sup>2</sup> | Plan. 2025      | Mülkiyet               | 23,3                       | 21,6                      |
| 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>406,0</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 Projeler  
3 adet  
(Söğütlüçeşme, Kıyıkışlacık, Yalıkavak)

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

(\*\*) Eraysan'a ait fabrika binası ve arsasının devir işlemleri 26 Temmuz 2023 tarihinde tamamlanmıştır.

# Novotel ve Ibis Otel İstanbul

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

Zeytinburnu sahilinde, 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 İstanbul



Arsa Alanı  
**11.720 m<sup>2</sup>**



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



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



Toplam Yatırım  
**23,1 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**63,9 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Mart 2007**



İşletmeci  
**Tamaris  
Turizm  
(Accor)**





# Ibis Otel Esenyurt

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



## 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 gelecek 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 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**



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



Toplam Yatırım  
**4,6 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Nisan 2007**



İşletmeci  
**Tamaris  
Turizm  
(Accor)**





# Ibis Otel Ankara Airport

Ibis Otel Ankara Airport arazisi 21.07.2011 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. Esenboğa Havalimanı'na yalnızca 1 km mesafede bulunan Ibis Otel Ankara Airport, Ankara kent merkezine ise 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 otellerindendir. 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 kiralanan Novotel ve Ibis Otel Gaziantep arazisi üzerinde, 17.07.2007 tarihinde Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı 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>**



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



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



Toplam Yatırım  
**16,2 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**11,5 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 ulaşımında 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**



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



Toplam Yatırım  
**15,0 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Ağustos 2013**



İşletmeci  
**Kalinhotel  
(Accor)**





# 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)**

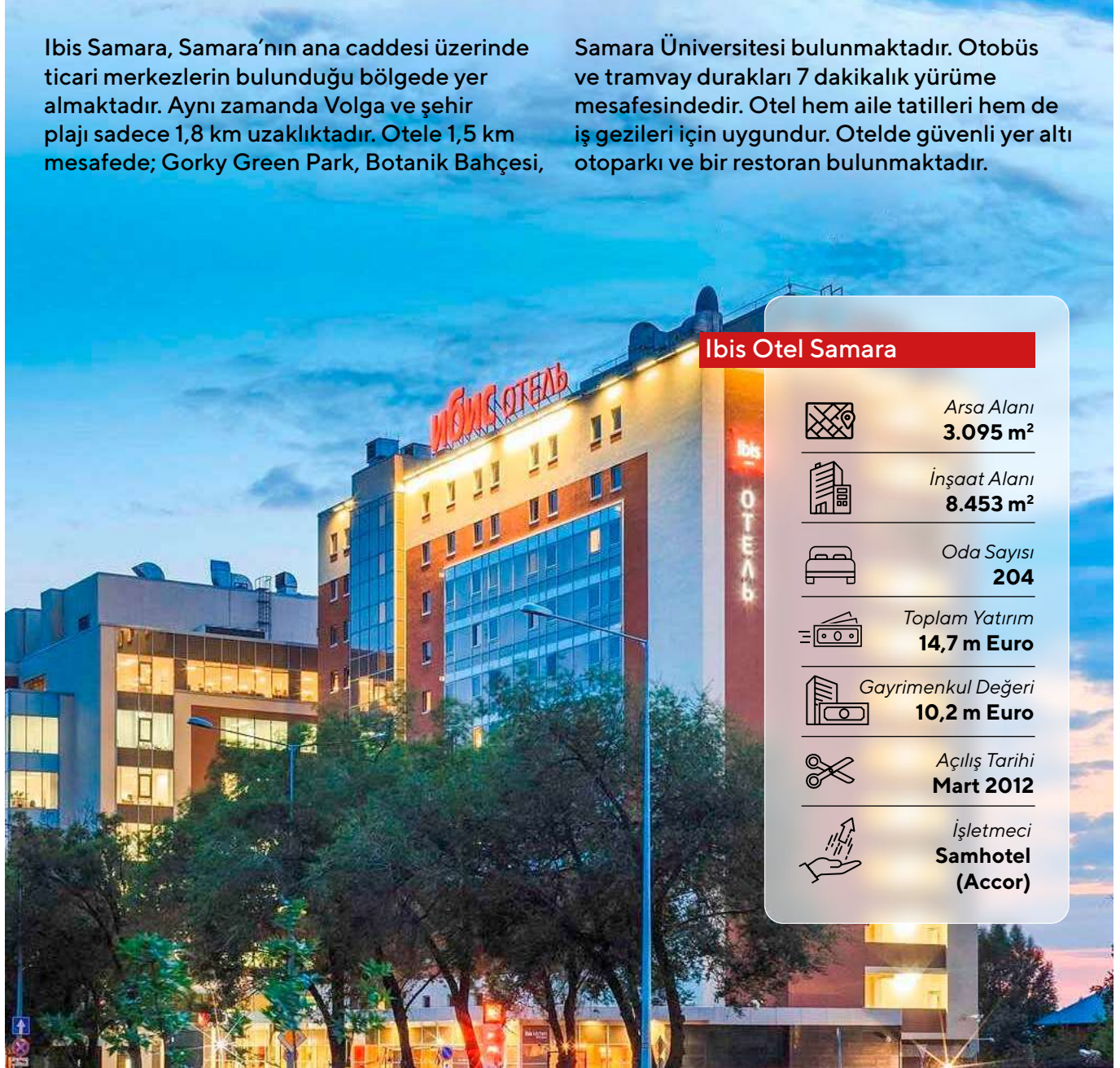




# Ibis Otel Samara

Ibis 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,

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  
Kiraçılar**





# Bodrum Loft



### Bodrum Loft

|  |                                               |
|--|-----------------------------------------------|
|  | Arsa Alanı<br><b>57.000 m<sup>2</sup></b>     |
|  | İnşaat Alanı<br><b>22.586 m<sup>2</sup></b>   |
|  | Yatak Kapasitesi<br><b>184</b>                |
|  | Bağımsız Bölüm<br><b>36 villa</b>             |
|  | Toplam Yatırım<br><b>27,6 m Euro</b>          |
|  | Gayrimenkul Değeri<br><b>38,1 m Euro</b>      |
|  | Akfen GYO<br>Kira Geliri<br><b>1,8 m Euro</b> |
|  | Açılış Tarihi<br><b>Temmuz 2020</b>           |
|  | İşletmeci<br><b>Akfen Turizm</b>              |

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.

38

Faaliyet Raporu | 2023 1. Yarıyıl

AKFEN GYO



# 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.

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**



**Toplam Yatırım**  
**10,9 m Euro**



**Gayrimenkul Değeri**  
**9,9 m Euro**



**İmtiyaz Süresi**  
**29 yıl (2045)**



**İşletmeci**  
**Kredi Yurtlar**  
**Kurumu**



# Söğütlüçeşme Projesi

Akfen GYO, TCDD'nin İstanbul'un Kadıköy ilçesi 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 kiralananabilir 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<br><b>83.625 m<sup>2</sup></b> |
|  | Yatırım<br><b>24,0 m Euro</b>              |
|  | Değeri<br><b>39,1 m Euro</b>               |

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) 5.5.2023 tarihinde şufa hakkı satın alınmış olup 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 3 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>**



Değeri  
**13,5 m Euro**



## 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

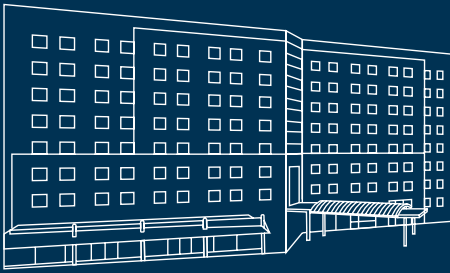
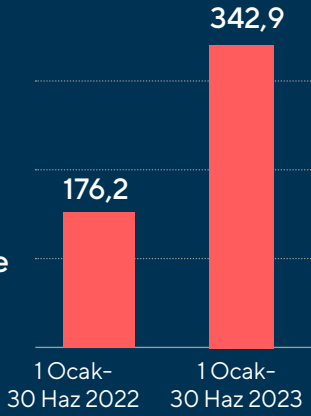
---





# Özet Finansal Bilgiler

## Konsolide Hasılat (milyon TL)



(\*) 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 gerçekleşmiştir.(13.5M Euro) 30 Haziran 2023 itibarıyla toplam gayrimenkul portföy değeri içerisinde gösterilmiştir.

| (milyon TL)           | 1 Ocak-30 Haz. 2023 | 1 Ocak - 30 Haz. 2022 | Değişim (%) |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|-------------|
| Hasılat               | 342,9               | 176,2                 | 94,6        |
| Satışların Maliyeti   | -14,3               | -8,4                  | 70,6        |
| Esas Faaliyet Kârı    | 4.744,9             | 1.564,3               | 203,3       |
| Finansman Gideri, net | -1.759,5            | -1.507,9              | 16,7        |
| Dönem Kârı            | 2.519,7             | 1.281,4               | 96,6        |
| FAVÖK                 | 311,12              | 160,25                | 94,1        |
| FAVÖK Marjı           | 90,7%               | 91,0%                 |             |
| Yatırım Harcamaları*  | 59,0                | 0,9                   | 3.456       |

|                                 | 30 Haz. 2023 | 31 Aralık 2022 | Değ. (%) |
|---------------------------------|--------------|----------------|----------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller** | 12.618       | 10.621         | 18,8     |
| Ödenmiş Sermaye                 | 1.300        | 1.300          | -        |
| Özkaynaklar                     | 10.238       | 7.852          | 30,4     |
| Finansal Borç**                 | 3.550        | 2.680          | 32,4     |
| Net Finansal Borç               | 3.400        | 2.545          | 33,6     |
| Toplam Varlıklar                | 16.637       | 12.386         | 34,3     |
| Finansal Borç/Toplam Varlıklar  | 21,34%       | 21,64%         | -        |

(\*) Yatırım ve stoklarla ilgili harcamaların 57.569.885 TL tutarındaki kısmı Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alımına ilişkindir. Bağlı 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 G.Menkul Portföy Değeri (milyon Euro)\*

|            |            |
|------------|------------|
| 31.12.2022 | 30.06.2023 |
| 489,2      | 471,4      |

## Net Aktif Değer (milyon Euro)\*

|            |            |
|------------|------------|
| 31.12.2022 | 30.06.2023 |
| 408        | 383        |

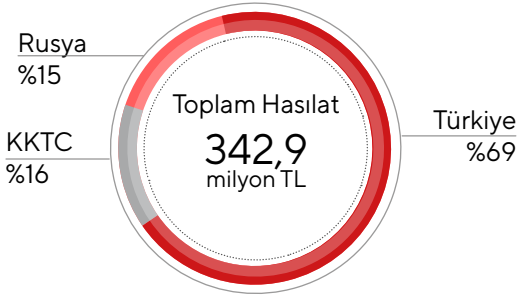
## Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

(\*) Konsolide finansal tablolarda 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar altında muhasebeleşmiştir

| (milyon TL)   | 30.06.2023    | 31.03.2022    | Değişim    |
|---------------|---------------|---------------|------------|
| Türkiye       | 10.601        | 7.103         | 49%        |
| KKTC*         | 2.660         | 1.974         | 35%        |
| Rusya         | 2.017         | 1.544         | 31%        |
| <b>TOPLAM</b> | <b>15.279</b> | <b>10.621</b> | <b>44%</b> |

## Portföy Tablosu

### Bölgesel Hasılat Dağılımı (30.06.2023)



### Bölgesel FAVÖK Dağılımı (30.06.2023)



### Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Dağılımı (30.06.2023)



| (milyon TL)                                 | 30.06.2023    | 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              | 324           | 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          |
| Kütahya Yurt                                | 279           | 265          |
| Bodrum Loft                                 | 1.073         | 760          |
| <b>Yatırımı Devam Eden Projeler</b>         |               |              |
| Yalıkavak                                   | 655           | 440          |
| <b>İştirakler</b>                           |               |              |
| Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.   | 4.056         | 3.288        |
| Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş. | 399           | 233          |
| Gökliman Yatırım İnş. Tur. Jeotermal A.Ş.   | 881           | 790          |
| Fırat Can İnşaat                            | 319           | 239          |
| <b>Para &amp; Sermaye Piyasası Araçları</b> |               |              |
| <b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>                | <b>13.271</b> | <b>9.741</b> |
| <b>Diğer Aktifler &amp; Alacaklar</b>       | <b>258</b>    | <b>338</b>   |
| <b>Borçlar</b>                              | <b>2.749</b>  | <b>1.949</b> |
| <b>NET AKTİF DEĞER (TL)</b>                 | <b>10.780</b> | <b>8.129</b> |
| <b>NET AKTİF DEĞER (Euro)</b>               | <b>383</b>    | <b>408</b>   |



## Kira Gelirleri

| (bin TL)                              | 30.06.2023     | 30.06.2022     | Değişim     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Ibis Otel Zeytinburnu                 | 12.404         | 10.424         | 19%         |
| Novotel Zeytinburnu                   | 21.213         | 12.065         | 76%         |
| Ibis Otel Eskişehir                   | 3.002          | 1.419          | 112%        |
| Novotel Trabzon                       | 7.051          | 2.635          | 168%        |
| Ibis Otel Gaziantep                   | 6.988          | 2.988          | 134%        |
| Novotel Gaziantep                     | 3.505          | 2.200          | 59%         |
| Ibis Otel Kayseri                     | 4.379          | 2.366          | 85%         |
| Novotel Kayseri                       | 3.005          | 1.175          | 156%        |
| Ibis Otel Bursa                       | 4.391          | 2.340          | 88%         |
| Ibis Otel Adana                       | 10.301         | 2.441          | 322%        |
| Ibis Otel Esenyurt                    | 7.241          | 3.239          | 124%        |
| Ibis Otel İzmir Alsancak              | 12.321         | 3.405          | 262%        |
| Ibis Otel Ankara Airport              | 5.059          | 1.315          | 285%        |
| Ibis Otel Tuzla                       | 18.258         | 9.423          | 94%         |
| Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy   | 70.887         | 39.077         | 81%         |
| Ibis Otel Yaroslavl                   | 9.429          | 4.882          | 93%         |
| Ibis Otel Samara                      | 6.023          | 1.231          | 389%        |
| Samara Ofis                           | 5.595          | 4.173          | 34%         |
| Ibis Otel Kaliningrad                 | 17.048         | 7.464          | 128%        |
| Ibis Otel Moskova                     | 17.375         | 5.455          | 219%        |
| Merit Park Otel - KKTC Girne          | 50.835         | 37.410         | 36%         |
| Isparta&Kütahya Yurt                  | 24.027         | 15.543         | 55%         |
| Bodrum Loft                           | 22.523         | 3.504          |             |
| <b>TOPLAM</b>                         | <b>342.862</b> | <b>176.175</b> | <b>95%</b>  |
| Türkiye Toplam - İbis                 | 84.345         | 39.362         | 114%        |
| Türkiye Toplam - Novotel              | 105.662        | 57.152         | 85%         |
| Türkiye Toplam - İbis&Novotel         | 190.007        | 96.513         | 97%         |
| Yurt gelirleri                        | 24.027         | 15.543         | 55%         |
| Bodrum Loft                           | 22.523         | 3.504          | 543%        |
| Rusya Toplam - İbis                   | 49.874         | 19.032         | 162%        |
| <b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b> | <b>286.432</b> | <b>131.088</b> | <b>119%</b> |
| <b>Ana Toplam (TL) *</b>              | <b>342.862</b> | <b>176.175</b> | <b>95%</b>  |

(\*) Merit Park Otel ve Samara Ofis dahil



## Toplam Finansal Borç

| Defter Değeri (milyon TL) | 30.06.2023   | 31.12.2022   | Değişim    |
|---------------------------|--------------|--------------|------------|
| 1 yıldan kısa             | 397          | 254          | 56%        |
| 1 – 2 yıl arası           | 341          | 224          | 52%        |
| 2 – 3 yıl arası           | 332          | 222          | 50%        |
| 3 – 4 yıl arası           | 332          | 235          | 41%        |
| 4 – 5 yıl arası           | 358          | 249          | 44%        |
| 5 yıl ve 5 yıldan uzun    | 1.791        | 1.497        | 20%        |
| <b>TOPLAM</b>             | <b>3.550</b> | <b>2.680</b> | <b>32%</b> |

| Nominal Değer (milyon TL) | 30.06.2023   | 31.12.2022   | Değişim    |
|---------------------------|--------------|--------------|------------|
| 1 yıldan kısa             | 123          | 83           | 49%        |
| 1 – 2 yıl arası           | 148          | 105          | 42%        |
| 2 – 3 yıl arası           | 179          | 126          | 42%        |
| 3 – 4 yıl arası           | 224          | 166          | 35%        |
| 4 – 5 yıl arası           | 294          | 208          | 41%        |
| 5 yıl ve 5 yıldan uzun    | 2.260        | 1.866        | 21%        |
| <b>TOPLAM</b>             | <b>3.228</b> | <b>2.554</b> | <b>26%</b> |

## İlişkili Taraf Bakiyeleri

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

(\*\*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin 12.322.282 tutarındaki kısmı Şirket'in Yalıkavak projesi, 6.384.927 TL tutarındaki kısmı ise Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 4.629.930 TL Bulvar Loft projesi).

(\*\*\*) 30 Haziran 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 Haziran 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.

|                                                                | 30.06.2023           | 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 Ticari Borçlar (Kısa vadeli-TL)</b>    |                      |                    |
| Akfen İnşaat(**)                                               | 18.707.209           | 4.629.930          |
| Akfen Holding                                                  | -                    | 1.518.150          |
| Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu                                         | -                    | 221.746            |
| <b>Toplam</b>                                                  | <b>18.707.209</b>    | <b>6.369.826</b>   |
| <b>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Uzun vadeli-TL)</b>      |                      |                    |
| Akfen İnşaat (***)                                             | 3.033.985            | 4.844.815          |
|                                                                | <b>3.033.985</b>     | <b>4.844.815</b>   |
| <b>İlişkili Taraflardan 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 (****)                                  | 1.064.026.257        | 759.701.501        |
|                                                                | <b>1.064.026.257</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-<br>30.06.2023 | 01.04.2023-<br>30.06.2023 | 01.01.2022-<br>30.06.2022 | 01.04.2022<br>30.06.2022 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Faiz Gelirleri (Adat)</b> |                           |                           |                           |                          |
| Akfen Turizm                 | -                         | -                         | 285.892                   | 138.210                  |
| Akfen Holding                | -                         | -                         | 1.693                     | 687                      |
|                              | -                         | -                         | <b>287.585</b>            | <b>138.897</b>           |

|                              |                   |                  |   |   |
|------------------------------|-------------------|------------------|---|---|
| <b>Faiz giderleri (Adat)</b> |                   |                  |   |   |
| Akfen International          | 14.823.077        | 9.358.306        | - | - |
|                              | <b>14.823.077</b> | <b>9.358.306</b> | - | - |

|                                           | 01.01.2023-<br>30.06.2023 | 01.04.2023-<br>30.06.2023 | 01.01.2022-<br>30.06.2022 | 01.04.2022<br>30.06.2022 |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Kira giderleri/ödemeleri</b>           |                           |                           |                           |                          |
| Isparta Şehir Hastanesi<br>(Isparta Yurt) | 1.135.929                 | 586.119                   | 705.426                   | 470.084                  |
| Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu<br>(Merkez Ofis)   | 661.017                   | 330.508                   | -                         | -                        |
|                                           | <b>1.796.946</b>          | <b>916.627</b>            | <b>705.426</b>            | <b>470.084</b>           |

|                               |                   |                   |                  |                  |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>Kira gelirleri</b>         |                   |                   |                  |                  |
| Akfen Turizm<br>(Bodrum Loft) | 22.523.200        | 22.523.200        | 3.504.420        | 3.504.420        |
|                               | <b>22.523.200</b> | <b>22.523.200</b> | <b>3.504.420</b> | <b>3.504.420</b> |

|                       | 01.01.2023-<br>30.06.2023 | 01.04.2023-<br>30.06.2023 | 01.01.2022-<br>30.06.2022 | 01.04.2022<br>30.06.2022 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Hisse Alımları</b> |                           |                           |                           |                          |
| Akfen Holding (Not 3) | 16.048.940                | 16.048.940                | -                         | -                        |
|                       | <b>16.048.940</b>         | <b>16.048.940</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.

|                                      |                   |                   |   |   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|---|---|
| <b>Devam eden inşaat hakedişleri</b> |                   |                   |   |   |
| Akfen İnşaat                         | 57.038.912        | 24.928.609        | - | - |
|                                      | <b>57.038.912</b> | <b>24.928.609</b> | - | - |

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

# Operasyonel ve Finansal Performans

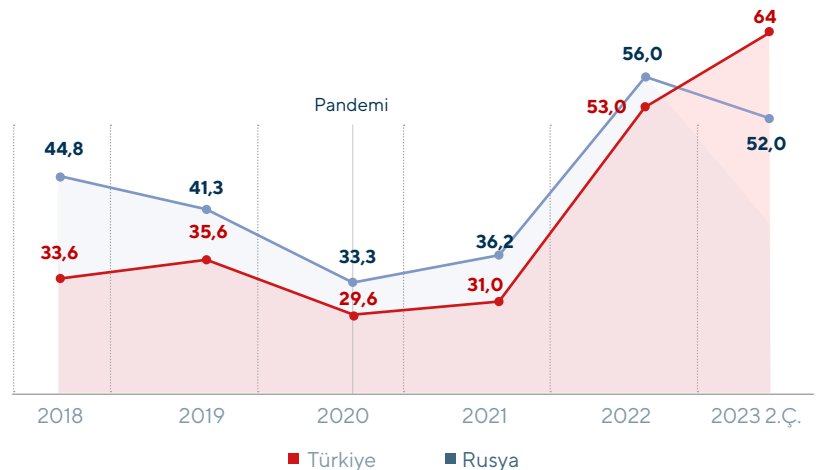
**2023 YILI İLK YARI İTİBARIYLA KİRA GELİRLERİ BU YILIN İLK 6 AYINDA GEÇEN YILA GÖRE EUR BAZINDA %33, TL BAZINDA %95 ARTARAK 14,2 MİLYON EUR'YA (343 MİLYON TL) ULAŞMIŞTIR**

Akfen GYO, toplam 24 varlığından 2023 yılı ilk 6 ay sonu itibarıyla 14,2 milyon EUR gelir elde etmiştir. Bu gelir; geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazından %40, TL bazında ise %95 artış yakalayarak finansal performansı geliştirmeye devam etmiştir. Ayrıca elde edilen gelir fazlası ile kredilerin erken ödenmesine devam edilmekte olup yatırımlar çeşitlendirilerek operasyonel riskleri minimize edilmeye devam edilmiştir. 30 Haziran 2023 itibarıyla Akfen GYO ve iştiraklerinin çalışanlarının sayısı 41'dir.

Toplam Gayrimenkul Değeri

622,3 milyon Euro

Oda Başına Fiyat (EUR)





## Accor Otelleri Operasyonel Verileri

|                                       | 01.01-30.06. 2023 | 01.01-30.06. 2022 | Değişim (%) |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| <b>Doluluk Oranları (%)</b>           |                   |                   |             |
| Türkiye Toplam - İbis                 | 64,2%             | 65,0%             | -0,9%       |
| Türkiye Toplam - Novotel              | 60,7%             | 59,4%             | 1,2%        |
| Türkiye Toplam - İbis&Novotel         | 63,0%             | 63,2%             | -0,2%       |
| Rusya Toplam - İbis                   | 60,0%             | 65,5%             | -11,1%      |
| <b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b> | <b>62,2%</b>      | <b>60,0%</b>      | <b>2,2%</b> |

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

|                                       |              |            |            |
|---------------------------------------|--------------|------------|------------|
| Türkiye Toplam - İbis                 | 993          | 458        | 117%       |
| Türkiye Toplam - Novotel              | 2.252        | 1.181      | 91%        |
| Türkiye Toplam - İbis&Novotel         | 1.382        | 676        | 104%       |
| Rusya Toplam - İbis                   | 1.196        | 930        | 28%        |
| <b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b> | <b>1.307</b> | <b>670</b> | <b>95%</b> |

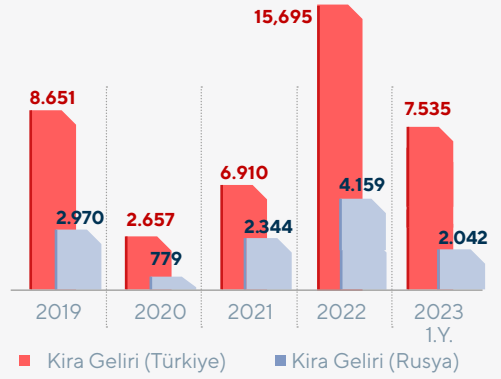
### Otellere Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL - KDV Hariç)

|                                       |              |            |            |
|---------------------------------------|--------------|------------|------------|
| Türkiye Toplam - İbis                 | 785          | 377        | 108%       |
| Türkiye Toplam - Novotel              | 1.699        | 861        | 97%        |
| Türkiye Toplam - İbis&Novotel         | 1.078        | 532        | 103%       |
| Rusya Toplam - İbis                   | 842          | 797        | 6%         |
| <b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b> | <b>1.013</b> | <b>509</b> | <b>99%</b> |

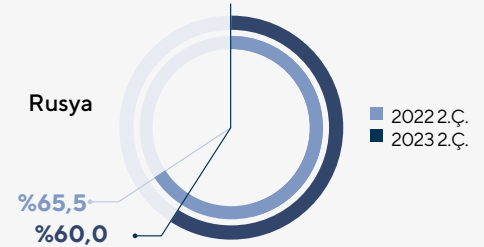
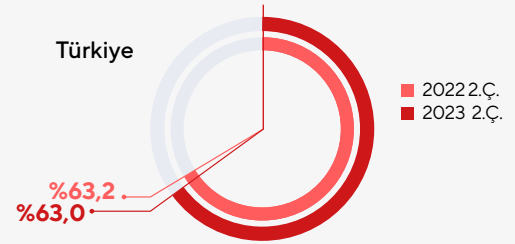
Turizm geliri yılın ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,3 artarak 8,6 milyar dolara yükselmiştir. Turizm gelirinin %20,8'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edilmiştir.

Akfen GYO'nun Türkiye'de Accor tarafından işletilen otellerinde ortalama günlük oda fiyatları 2023 yılı ilk 6 ay sonunda yıl sonuna göre 53 Euro'dan 64 Euro'ya yükselmiştir.

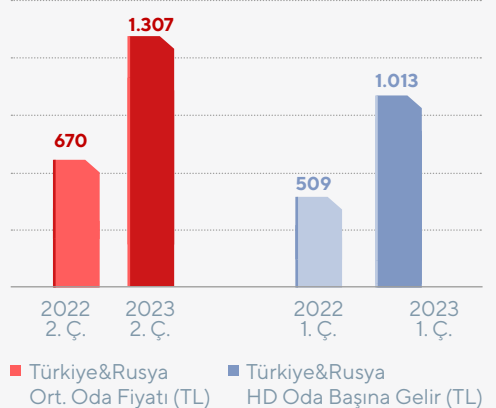
## Toplam Otel Gelirleri (bin €)



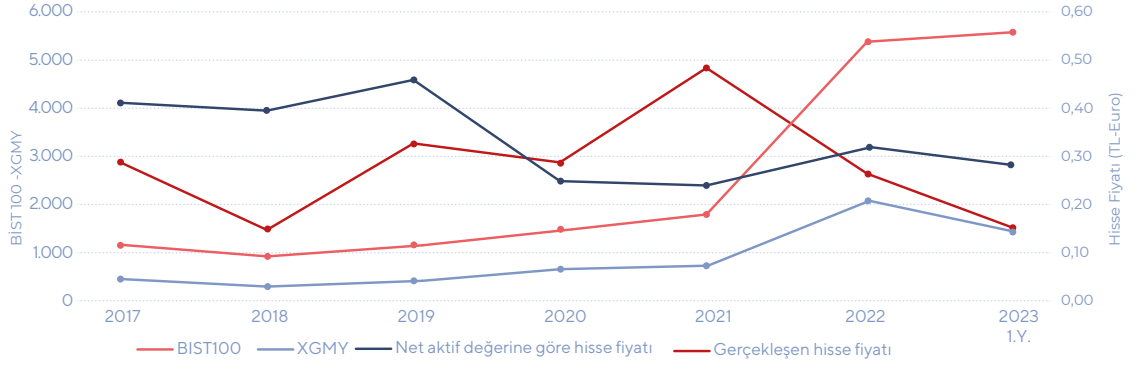
## Doluluk Oranları (%)



## Oda Fiyatları (TL-KDV Hariç)



## Hisse Performansı



|                                    | 2017  | 2018 | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023 1.Y. |
|------------------------------------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| BIST 100 Endeksi                   | 1.153 | 913  | 1.144 | 1.477 | 1.858 | 5.509 | 5.759     |
| XGMYO                              | 441   | 285  | 405   | 647   | 721   | 2.099 | 1.834     |
| Şirket Piyasa Değeri (m. Euro)     | 98    | 50   | 112   | 98    | 633   | 344   | 193,3     |
| Net Aktif Değer (m. Euro)          | 141   | 135  | 157   | 83    | 299   | 408   | 383,1     |
| Net Aktif Değere Göre Hisse Fiyatı | 0,41  | 0,39 | 0,46  | 0,24  | 0,23  | 0,31  | 0,29      |
| Gerçekleşen Hisse Fiyatı (Euro)    | 0,29  | 0,15 | 0,33  | 0,29  | 0,49  | 0,26  | 0,15      |





# 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)<br>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler                 | İlgili Düzenleme             | 30 Haziran<br>2023   | 31 Aralık<br>2022    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları                                        | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 102.435.709          | 91.554.243           |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (a)       | 7.342.082.384        | 5.083.598.690        |
| <b>C</b> İştirakler                                                               | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 925.553.252          | 879.454.312          |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                   | III-48.1. Md. 23 / (f)       | 45.871.665           | -                    |
| <b>Diğer varlıklar</b>                                                            |                              | <b>165.725.174</b>   | <b>293.841.284</b>   |
| <b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                         | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b> | <b>8.581.668.184</b> | <b>6.348.448.529</b> |
| <b>E</b> Finansal borçlar                                                         | III-48.1. Md. 31             | 1.576.578.412        | 1.108.747.558        |
| <b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler                                             | III-48.1. Md. 31             | 52.375.425           | 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)       | 1.064.026.257        | 759.701.501          |
| <b>I</b> Özkaynaklar                                                              | III-48.1. Md. 31             | 5.832.825.438        | 4.399.169.725        |
| <b>Diğer kaynaklar</b>                                                            |                              | <b>55.862.652</b>    | <b>30.156.816</b>    |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>                                                         | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b> | <b>8.581.668.184</b> | <b>6.348.448.529</b> |

| Konsolide Olmayan (Bireysel)<br>Diğer Finansal Bilgiler                                                           | İlgili Düzenleme        | 30 Haziran<br>2023 | 31 Aralık<br>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)  | 102.375.983        | 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 İşletmecisi şirkete iştirak                                                                                    | III-48.1. Md. 28//1 (a) | -                  | -                 |
| J Gayrinakdi krediler                                                                                             | III-48.1. Md. 31        | 1.099.148.895      | 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) | %85,56     | %74,09       | >%51               |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                    | III-48.1. Md. 24 / (b)     | %11,98     | %15,30       | <%50               |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piy. Araçları | III-48.1. Md. 24 / (d)     | %10,79     | %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           | %65,01     | %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)     | %1,19      | %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 Haziran 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.