

Akfen GYO

Faaliyet Raporu / 2025 1. Çeyrek



Ibis Otel Zeytinburnu - Ibis Otel İstanbul Esenyurt - Novotel Bosphorus Karaköy - Ibis Otel Tuzla - Ibis Otel Bursa - Ibis Otel Alsancak - Ibis Otel Eskişehir - Ibis Otel Ankara Airport - Ibis Otel Adana - Novotel Trabzon - Novotel ve Ibis Otel Gaziantep - Novotel ve Ibis Otel Kayseri - Ibis Otel Moskova - Ibis Otel Kaliningrad - Ibis Otel Yaroslavl - Ibis Otel Samara ve Samara Ofis - Bodrum Loft - Isparta Öğrenci Yurdu - Kütahya Öğrenci Yurdu - Terminal Kadıköy / Söğütluçeşme Projesi - Yalıkavak Projesi - Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi - Florida Projesi - Hadımköy Fabrika

İÇİNDEKİLER

Genel Bakış

| | |
|------------------------------------------------|----|
| Akfen GYO'ya Genel Bakış | 6 |
| Akfen GYO Gayrimenkul Portföyü | 7 |
| Sermaye ve Ortaklık Yapısı | 8 |
| Bağlı Ortaklıklar / İştirakler | 9 |
| Kilometre Taşları | 10 |
| 2025 Yılı 1. Çeyrek Gelişmeleri | 14 |
| 2025 Yılı 1. Çeyrek Sonrası Yaşanan Gelişmeler | 15 |
| Misyon, Vizyon ve Strateji | 16 |
| Organizasyon Şeması | 18 |
| 2025 Yılı 1. Çeyrek Önemli Gelişmelerin Özeti | 19 |
| Operasyon Haritası | 20 |

Akfen GYO Portföyü

| | |
|-----------------------------------------|----|
| Gayrimenkul Portföy Tablosu | 21 |
| Ibis Otel Zeytinburnu | 23 |
| Ibis Otel İstanbul Esenyurt | 24 |
| Novotel Bosphorus Karaköy | 25 |
| Ibis Otel Tuzla | 26 |
| Ibis Otel Bursa | 27 |
| Ibis Otel Alsancak | 28 |
| Ibis Otel Eskişehir | 29 |
| Ibis Otel Ankara Airport | 30 |
| Ibis Otel Adana | 31 |
| Novotel Trabzon | 32 |
| Novotel ve Ibis Otel Gaziantep | 33 |
| Novotel ve Ibis Otel Kayseri | 34 |
| Ibis Otel Moskova | 35 |
| Ibis Otel Kaliningrad | 36 |
| Ibis Otel Yaroslavl | 37 |
| Ibis Otel Samara ve Samara Ofis | 38 |
| Bodrum Loft | 39 |
| Isparta Öğrenci Yurdu | 40 |
| Kütahya Öğrenci Yurdu | 41 |
| YAPIMI DEVAM EDEN PROJELER | |
| Terminal Kadıköy / Söğütlüçeşme Projesi | 42 |
| Yalıkavak Projesi | 43 |
| Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi | 44 |
| Florida Projesi | 45 |
| Hadımköy Fabrika | 46 |

Finansal Gelişim

| | |
|-----------------------------------|----|
| Özet Finansal Bilgiler | 48 |
| TMS 29'un Finansallar | |
| Üzerindeki Etkisi | 48 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 49 |
| Varlıklar ve Net Aktif Değer | 49 |
| Kira Gelirleri | 50 |
| Toplam Finansal Borç | 51 |
| Operasyonel Veriler | 52 |
| Doluluk Oranları ve Oda Fiyatları | 52 |
| Operasyonel ve Finansal | |
| Performans | 53 |
| Portföy Sınırlamaları | 54 |



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM

01

1. GENEL BAKIŞ

2. AKFEN GYO PORTFÖYÜ

3. FİNANSAL GELİŞİM

Genel Bakış

- Kısaca Akfen GYO
- Akfen GYO Portföy
- Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- Bağlı Ortaklıklar/İştirakler
- Kilometre Taşları
- 2025 Yılı 1. Çeyrek Gelişmeleri
- 2025 Yılı 1. Çeyrek Sonrası Yaşanan Gelişmeler
- Misyon, Vizyon ve Strateji
- Organizasyon Şeması
- Operasyon Haritası

Akfen GYO'ya Genel Bakış



Akfen GYO'nun özkaynak toplamı 2025 yılı ilk çeyrek itibarıyla 644 milyon Avroya ulaştı

1997'de kurulan ve 2006'da gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen Akfen GYO, 2007'de başlattığı "Çağdaş Şehir Otelleri" konseptiyle 17 yılda önemli bir büyüme kaydetti. Şirketin portföyünde şu anda 19 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt, 1 arsa, 1 ofis binası ve ABD-Florida'da bir yaşlı bakım projesi yer almaktadır. Yatırımları devam eden projelerimizden Terminal Kadıköy, 2025 ikinci çeyreğinde; Bodrum Yalıkavak ise 2025 son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

2011'de halka arz süreci sonrası Akfen GYO hisseleri, 11 Mayıs 2011'de Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladı. Fıllı dolaşım oranı %44,17 seviyesinde olan Akfen GYO'nun 2025 yılı ilk çeyrek sonu itibarıyla hisse kapanış fiyatı 1,96 TL, (Kapanış piyasa değeri: 7,64 milyar TL / 186 milyon Avro) oldu. Akfen GYO halihazırda Yıldız Pazar, BİST Mali, BİST GYO, BİST Geri Alım, BİST Tüm-100, endekslerinde işlem görmektedir.

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 Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü Bodrum Loft bulunmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla, Akfen GYO'nun sahip olduğu 19 otelin toplam oda sayısı 3.342'dir.

Otel portföyü haricinde Rusya'da bir ofis binası, Türkiye'de toplam 13 bloktan oluşan 2 yurt kompleksi, 1 fabrika yatırımı ve Bodrum Eskiçeşme Mah. yaklaşık 210 m²'lik bir arsa yatırımı bulunmaktadır. Akfen GYO, sürdürülebilirlik odaklı projelerine hız kesmeden devam ediyor. İstanbul Söğütluçeşme'de yeme-içme ve kül-

Akfen GYO Net Aktif Değeri

665
milyon Avro

Akfen GYO Toplam Gayrimenkul Değeri

783
milyon Avro

tür-sanat merkezi, Bodrum Yalıkavak'ta lüks villalar inşa ederken, Milas Kıyıkışlacık'ta bir turizm tesisi ve Amerika'nın Florida eyaletinde yaklaşık 6 akrelik (yaklaşık 24,3 dönüm) bir arazi üzerinde yaşlı bakım merkezi projesini hayata geçirme hazırlıklarını tüm hızıyla sürdürmektedir.

Accor ile Stratejik Ortaklık

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 Bodrum Loft Tatil köyü Akfen Turizm, yurt kompleksleri ise Kredi Yurtlar Kurumu tarafından işletilmektedir.

Finansal Güçlenme

Şirket kararlı bir şekilde sürdürdüğü finansal borçluluğu azaltma ve mali yapıyı güçlendirme vizyonu ile finansal yapısını güçlendirmeye devam etmiş ve bu sayede yakalanan pozitif nakit akışlar sayesinde finansal borç rakamı 2025 yılı ilk çeyrek sonu itibarıyla %2 azalarak 93 milyon Avro olarak gerçekleşmiştir (31 Aralık 2024: 95 milyon Avro). 31 Mart 2025 itibarıyla Akfen GYO ve iştiraklerinin çalışanlarının sayısı 24'tür (31 Aralık 2024: 44).

Akfen GYO

Gayrimenkul Portföyü

Oteller



| Lokasyon | Adet | İşletmeci | G.menkul Değeri (milyon Avro) |
|----------|------|-----------------|----------------------------------|
| Türkiye | 15 | Tamaris (Accor) | 380,5 |
| Rusya | 4 | Tamaris (Accor) | 75,6 |

Tatil Köyü

| Lokasyon | Adet | İşletmeci | Portföy Değeri (milyon Avro) |
|-----------------------|------|--------------|---------------------------------|
| Türkiye (Bodrum Loft) | 1 | Akfen Turizm | 49,0 |



Öğrenci Yurdu



| Lokasyon | Adet | İşletmeci | Portföy Değeri (milyon Avro) |
|--------------------------------------|------|------------------|---------------------------------|
| Türkiye (Isparta ve Kütahya Ö.Y.) | 2 | Kredi Yurtlar K. | 33,2 |

Diğer

| Lokasyon | Adet | Operasyon | Portföy Değeri (milyon Avro) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|---------------------------------|
| Türkiye (Iasos Loft / Kıyıkışlacık Terminal Kadıköy / Söğütlüçeşme, Yalıkavak Projeleri) | 3 | Yapım aşamasında | 234,7 |
| Rusya (Samara Ofis) | 1 | Kurumsal Kiralama | 3,7 |
| Hadımköy Fabrika | 1 | Kurumsal Kiralama | 3,4 |
| Eskiçeşme Bodrum Projesi | 1 | | 0,4 |
| Florida Projesi | 1 | | 2,7 |



Sermaye/ Ortaklık Yapısı



| Grup | Nama/ Hamiline | Beher Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam Nominal Değer (TL) | Sermaye Oranı (%) | İmtiyaz Türü | Borsada İşlem görüp görmediği |
|---------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| A | Nama | 1 | 11.315,949 | <0,001 | Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı var | İşlem görmüyor |
| B | Hamiline | 1 | 3.899.966.052,156 | 99,99 | İmtiyaz mevcut değil | Halka açık statüde olan hisseler BIST Yıldız Pazar'da işlem görmekte |
| C | Nama | 1 | 11.315,949 | <0,001 | Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı var | İşlem görmüyor |
| D | Nama | 1 | 11.315,949 | <0,001 | Genel Kurullarda iyi yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı var | İşlem görmüyor |
| Toplam | | | 3.900.000.000 | 100 | | |

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

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

Bağlı Ortaklıklar/ İştirakler

| Ticaret Unvanı | Faaliyet Konusu | Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi | Şirketin Sermayesindeki Payı | Para Birimi | Şirketin Sermayesindeki Payı (%) | Şirket ile İlişkinin Niteliği |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Yaroslavl Otel Invest Ltd. | Yaroslavl'da (Rusya) otel projesi geliştirmek | 5.000.000 | 4.889.845 | Ruble | %97,8 | Bağlı Ortaklık |
| Samstroykom Ltd. | Samarada (Rusya) otel projesi geliştirmek | 5.000.000 | 4.889.845 | Ruble | %97,8 | Bağlı Ortaklık |
| Volgastroymkom Ltd. | Samarada (Rusya) ofis projesi geliştirmek | 5.000.000 | 4.808.303 | Ruble | %96,2 | Bağlı Ortaklık |
| KaliningradInvest Ltd. | Kaliningrad'da (Rusya) otel projesi geliştirmek | 5.000.000 | 4.889.845 | Ruble | %97,8 | Bağlı Ortaklık |
| Severnyi Avtovokzal Ltd. | Moskova'da (Rusya) 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 2052'ye kadar işletilmesi | 760.000.000 | 760.000.000 | TRY | %100 | Bağlı Ortaklık |
| Gökliman Yatırım İnş. Tur. ve Jeotermal Ticaret A.Ş. | Turizm yatırımlar yapmak ve işletmek | 58.000.000 | 58.000.000 | TRY | %100 | Bağlı Ortaklık |
| Akfen Bafra G.Menkul Tic.ve İnş. A.Ş. | Gayrimenkul yatırımı yapmak | 168.200.000 | 168.200.000 | TRY | %100 | Bağlı Ortaklık |
| Akfen Kuzey G.Menkul İşletme A.Ş. | Yurt içinde ve yurt dışında her türlü turizm tesisi ve konaklama tesisleri işletmek, işlet-tirmek, kiralamak ve bu şirketlere iştirak etmek | 734.500.000 | 734.500.000 | TRY | %100 | Bağlı Ortaklık |

Kilometre Taşları

2005 ● Akfen Holding ve Accor S.A. arasında işbirliği kuruldu.

2006 ● SPK onayının ardından Aksel Turizm Yatırımları A.Ş., Akfen GYO'ya dönüştü.

2007 ● Goldman Sachs, Akfen GYO'ya azınlık hissesi alarak ortak oldu.

- Novotel Zeytinburnu (208 oda)
- Ibis Otel Zeytinburnu (228 oda)
- Ibis Otel Eskişehir (108 oda)
- Merit Park Otel (286 oda)

2008 ● Novotel Trabzon (200 oda)

2010 ● Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye çıkarıldı.

- Akfen Holding, Goldman Sachs'ın sahip olduğu %32,46 oranındaki hisseyi geri satın aldı.
- Novotel Gaziantep (92 oda)
- Ibis Otel Gaziantep (177 oda)
- Novotel Kayseri (96 oda)
- Ibis Otel Kayseri (160 oda)
- Ibis Otel Bursa (200 oda)

2011 ● Akfen GYO, Borsa İstanbul'da AKFGY koduyla halka arz edildi.

- Şirket, ödenmiş sermayesini Mayıs 2011'de gerçekleşen halka arz ile 128 milyon TL'den 184 milyon TL'ye yükseltti.
- Şirket, Rusya'da ortak yatırımlarındaki payını %50'den %95'e çıkardı.
- Ibis Otel Yaroslavl (177 oda)

2012 ● Ibis Otel Samara (204 oda)

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

2013 ● Ibis Otel Esenyurt (156 oda)

- Ibis Otel Alsancak (140 oda)
- Ibis Otel Kaliningrad (167 oda)

2014 ● Ibis Otel Ankara Airport (147 oda)

2015 ● Mevcut yatırımların finansmanı ve son 5 Tamaris (Accor) otelinin finansmanı için Credit Europe Bank ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli 220 milyon Avro'luk proje finansmanı sağlandı.

- Ibis Otel 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 devir alındı.
- Ibis Otel Tuzla (200 oda)

2018 ● Türkiye'de halka açık bir şirket olarak ilk kez Paya Dönüştürülebilir Tahvil ihracı gerçekleştirdi. (Nominal 170 mn TL)

- Akfen Holding'e ait 1000'er adet A ve D grubu imtiyazlı pay Hamdi Akın'a devir edildi.
- İller Bankası ile 'Gelir Paylaşım Modeli'ne dayalı olarak yapılan Bulvar Loft Projesi, 2018 sonunda tamamlandı. Akfen İnşaat (%1) ve Akfen GYO (%99) tarafından yapılan projede 822 konut, 31 ticari alan yapıldı.

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 Avro banka borcunun Credit Europe Bank ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda protokol imzalandı.



Kıyıkışlacık Projesi (Muğla)

- 2021** ● 238 milyon TL'lik paya dönüştürülebilir tahvil paya dönüştürülerek itfa edildi.
- 450 milyon TL'lik tahsisli sermaye artışı ile 62,5 milyon Avro değerindeki üç yeni varlık (Isparta ve Kütahya Öğrenci Yurdu, Bodrum Loft) 53 milyon Avro'ya satın alındı.
 - Tamaris (Accor) ile 19 otelin kira sözleşmeleri revize edilerek yaklaşık %15'lik kira artışı sağlandı.
 - 177,7 milyon Avro'luk finansal borç 10 yıl vadeli refinanse edildi.
 - 55 milyon Avro'luk 3. sermaye artışı sonrası finansal borç 132 milyon Avro'ya düşürüldü.
 - JCR'dan BBB notu alındı.
 - Söğütlüçeşme Projesi'nin sahibi Fıratcan İnşaat'ın %51'ine 6.2 milyon Avro bedel ile 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.

- 2022** ● Sermaye tavanı 6,5 milyar TL'ye yükseltildi. JCR A-'ye yükseldi.
- Hamdi Akın'a ait %10,29'a karşılık gelen toplam 133.707.223 adet pay satışı gerçekleştirilerek Şirket'in halka açıklık oranı %24,5'e çıkartılmıştır.
 - Pay geri alım programı Genel Kurul onayı ile sonlandırılmıştır.
 - AKFGY hisse kodu ile Akfen GYO, BIST 100'de işlem görmeye başlamıştır.
 - Muğla, Bodrum Yalıkavak'ta, 22.197 m² arsa 365 milyon TL bedelle tüm ruhsat ve izinleri hazır arsa alındı.

- Payları Yıldız Pazar'da işlem gören Akfen GYO ortaklarından Akfen Holding A.Ş.'nin sahip olduğu 129.990.000 TL ve Akfen International Holding B.V.'nin sahip olduğu 129.990.000 TL olmak üzere Şirket sermayesinin %20'sine tekabül eden toplam 259.980.000 TL nominal değerli payların, 1 TL nominal değerli pay için 3,70 TL fiyatla satışı gerçekleştirilmiştir.
- Muğla, Milas, Kıyıkışlacık'ta 83.625 m²'lik arsanın sahibi olan Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş. şirketinin tamamını Akfen GPYŞ'den %40 iskonto ile 477 milyon TL bedelle satın almıştır.

- 2023** ● Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53'lük hissenin %7,25'i Akfen GT ve %1,27'si de Akfen Holding tarafından 1.5 milyon USD bedelle satın alındı. Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur.
- Şirketin 19 Nisan'daki Genel Kurulda, Şirket Esas Sözleşmesindeki "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesini tadil etme kararı almıştır.
 - Akfen GYO, Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen oteli ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd.'ye (alıcı) 70 milyon USD + değişken bedelle devri için sözleşme imzalamıştır.
 - Uzun vadeli ulusal kurum kredi rating notumuz A-'den (yüksek kredi kalitesi), AA-'ye (çok yüksek kredi kalitesi) yükseldi. Kısa vadeli notumuz ise bir önceki yıla göre J2'den (BBB), J1+'ya (AA) yükseldi.
 - Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27'lik Akfen Karaköy hissesini 16.048.940 TL karşılığında satın almıştır. Devir sonrası Akfen Karaköy, Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

- 2023** ● Geri alım programı başlatıldı.
- Eraysan A.Ş.'nin İstanbul, Arnavutköy'deki fabrika binası ve arsası 3,1 milyon Avro'ya satın alınmıştır.
 - 5 milyon Avro için 23,79 kura sabitlenen forward işlemi realize edilerek 28 milyon TL kar sağlandı.
 - %51'lik hissesi 31.03.2021'de satın alınan İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2051 yılına kadar işletmek üzere kiralanması işinin sahibi Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk hissesi, 10 milyon Avro karşılığı TL'ye satın alınmıştır.
 - Eraysan A.Ş.'ye ait fabrika binası ve arsasının 77,80%'lik kısmının (kalan kısım TCDD'ye aittir) devir işlemi tamamlanmıştır. Fabrika binası ve arsası yıllık 314 bin Avro bedelle Eraysan A.Ş.'ye kiralanmıştır.
 - Şirketin 24 Nisan 2023 tarihli kararı ile başlatılan "Pay Geri Alım Programı" 25 Temmuz 2023'te sonlandırılmıştır. Bu çerçevede; 30 milyon adet pay (sermayenin %2,31'i) geri alınmıştır. Maliyet yaklaşık 103,6 milyon TL'dir.
 - Tüm paylar ortalama 5,2534 TL'den satılmış olup 25 Temmuz geri alınan payı kalmamıştır.

- Akfen GT'nin bölünme işlemi tamamlanmış olup Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.'nin %78,83 hissesi bölünme yoluyla yeni kurulan Akfen Güney Gayrimenkul İşletme A.Ş.'ye, Rusya'daki bağlı ortaklığımızın hisseleri ise yine söz konusu bölünme ile yeni kurulan Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş.'ye geçmiştir.
- Bursa Görükle 'deki Penguen Gıda arazisinde yapılacak karma projenin ön konsept tasarımı tamamlanmış, imar çalışmalarına başlanılmıştır.
- 2022 yılı sonunda 13 Ekim 2023 tarihli sabitlenen 8 milyon Avro tutarındaki forward işlemi 25,51 kur ile realize edilerek yaklaşık 31 milyon TL operasyonel kâr sağlanmıştır.
- "AKFGY" hisse senedi BIST Sürdürülebilirlik endeksinde 01.10.2023-31.12.2023 dönemi için işlem görmeye başlamıştır.
- 1,3 milyar TL olan çıkarılmış sermayenin, %200 bedelli artırım yoluyla 3,9 milyar TL'ye yükseltilmesine ilişkin başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.12.2023 tarihli toplantısında onaylanmıştır.

Terminal Kadıköy /
Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı
Tren Garı Projesi (İstanbul)

- 2024** ● Şirketin 6,5 milyar TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1,3 milyar TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 2,6 milyar TL (%200 oranında) artırılarak 3,9 milyar TL'ye çıkarılması ile ilgili olarak ihraç edilen 2,6 milyar TL nominal değerli paylar için rüçhan hakları 14.12.2023 – 28.12.2023 tarihleri arasında 15 gün süre ile kullanılmış olup, rüçhan haklarının kullanılmasının ardından kalan 9.296.716,21 TL nominal değerli payların 2–3 Ocak 2024 tarihleri arasında 2 iş günü süre ile Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı neticesinde, Birincil Piyasa'da halka arz işlemleri kapsamında payların satışı 3 Ocak 2024 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.
- Şirketin mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılarak 2024-2028 yılları için 50 milyar TL olarak belirlenmesine, bu kapsamda, Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin Ek'teki şekilde tadil edilmesine, Gerekli izinlerin alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Ticaret Bakanlığı'na başvuruda bulunulmasına ve diğer yasal prosedürlerin yerine getirilmesine karar verilmiştir.
 - 17.01.2024 tarihinde bağlı ortaklığımız Akfen GT'ye ait olan tüm hisselerin devirleri 73.000.000 USD+ Değişken hisse bedeli yapılmış olup bedelleri tahsil edilerek finansal duran varlık satış işlemi sonuçlandırılmıştır. Söz konusu nakit tahsilat ile birlikte Şirketimizin net borçluluğunda önemli bir iyileşme sağlanmış olup, söz konusu nakdin kredi (yaklaşık 30 mın Avro) ve diğer borç ödemesinde kullanılması sonrasında Şirketimizin finansal yükümlülüklerinde önemli bir azalış sağlanarak finansal sürdürülebilirliğine önemli bir katkı sağlanmıştır.
 - JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından Şirketimizin geçen sene "AA- (tr) / Stabil" olarak açıklanan uzun vadeli ulusal kurum kredi rating notu artarak bu sene "AA (tr) / Stabil" (çok yüksek kredi kalitesi) olarak belirlendi.
 - Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin Türkiye Cumhuriyeti'ndeki yatırımları için Credit Europe Bank N.V.'den kullanılmış, 53.166.145,39 Euro bakiyesi bulunan kredi, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile imzalanan 84 ay vadeli ve iyileşen ticari koşullu kredi sözleşmesinin Kapanış'ının 24.05.2024 tarihinde gerçekleştirilmesi ile refinance edilmiştir.

- Bodrum (Sulh Hukuk Mahkemesi) İzalei Şuyu Satış Memurluğu'nca Muğla ili, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 811 ada 23 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın satışı için yapılan ihaleye Şirketimiz tarafından katılım sağlanmış olup, söz konusu ihale 9.000.000 TL bedelle Şirket uhdesinde kalmış ve anılan taşınmaz 22 Temmuz 2024 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir.
- Şirketin 2 Ağustos 2024 tarihli KAP açıklamasında belirtilen, EO AT Fountains, LLC unvanlı şirkete dolaylı olarak %43 oranında olmak üzere 4.686.932,45 USD bedelle yatırım yapılması ile ilgili kapanış işlemleri tamamlanmış olup, EO AT Fountains, LLC'nin %43 oranında hisseleri Şirketin dolaylı olarak paylarının tamamına sahip olduğu Bafra Real Estate Investments (Florida), Inc'ge geçmiştir.
- Şirketin Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Mahallesi (215057 ada, 10 nolu parselde) mevkiinde yapılması planlanan Esenboğa Novotel (175 ODA) projesi ile ilgili olarak Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 'Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir' kararı anılan Müdürlüğün Şirketimize muhatap 07.10.2024 tarihli yazısı ile bildirilmiş olup, Şirketimizin "Tuzla Novotel (150 Oda)" Projesi ile ilgili olarak verilen "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" şeklindeki kararı ile projemizin ÇED süreci tamamlanmıştır.
- Şirket ortaklarından Akfen International Holding B.V.'nin sahip olduğu Şirket sermayesinin %31,32'sine karşılık gelen 1.221.670.260 TL nominal değerli paylar, 1 TL nominal değerli pay için 2,00 TL fiyatla Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedür kapsamında Akfen Holding A.Ş.'ye satılmıştır.
- Şirketin sahip olduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. şirketindeki toplam 25.611.697 adet payın tamamının, 14.11.2024 tarihli bağımsız değerlendirme raporu ile belirlenen 28,61 TL birim fiyat üzerinden, %100 oranında bağlı ortaklığı olan Akfen Güney İşletme A.Ş.'ye satılmıştır.

- 21.08.2024 tarihli yeni fon kullanım alanıyla ilgili kısmın yerine geçmek üzere, Fon Kullanım Raporu'nda belirtilen Tersane Otel Projesi için kullanılması planlanan fon tutarının (830 milyon TL), Tersane Otel Projesi'ne ilişkin yapılan nihai değerlendirmeler ve artan maliyetler ile riskler göz önünde bulundurularak anılan proje yerine, Fon Kullanım Raporu'nda halihazırda yer verilen Yalıkavak Villa Projesi ve Tuzla 2. Otel (Tuzla Novotel) Projesi'nde kullanılması suretiyle Fon Kullanım Raporu'nda aşağıda yer verildiği şekilde değişiklik yapılmıştır.

- Tersane Otel İstanbul Projesinden Vazgeçilmesi Nedeniyle Öngörülen Yeni Fon Kullanım Alanları

| Fon Kullanım Yeri (*) | Fon Kullanım Oranı |
|---------------------------------------|--------------------|
| Yalıkavak Villa Projesi | %70-%80 |
| Tuzla 2. Otel (Tuzla Novotel) Projesi | %20-%30 |

(*) İhtiyaç duyulması halinde fon kullanım kalemleri arasında %10 kadar geçiş yapılabilir.

2025 Yılı 1. Çeyrek Gelişmeleri

OCAK

Bodrum Yalıkavak Projesi Satış Detayları

7 OCAK: 01 Ocak - 31 Aralık 2024 döneminde kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen alım, satım ve kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirim kapsamında, inşaatı devam eden Bodrum Yalıkavak projemiz kapsamında gerçekleştirilen satım işlemlerimizin toplamı 64.843.636 TL+KDV olarak gerçekleştirilmiştir.

MART

Terminal İstanbul Projesi Yapı Kullanım İzininin Alınması

7 MART: Şirketin 100% bağlı ortaklığı Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Fıratcan") bünyesinde yer alan, İstanbul, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi, 3478 Ada ile Zühtüpaşa Mahallesi, 3479 Ada'da bulunan Söğütlüçeşme Tren İstasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında geliştirilen "Terminal Kadıköy" projemize ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmıştır.

ŞUBAT

2024 CDP İklim Değişikliği Skoru

12 ŞUBAT: Şirket, Carbon Disclosure Project (CDP) tarafından yapılan 2024 yılı iklim değişikliği değerlendirmesinde ilgili kategoride B notunu almaya hak kazanmıştır.

Kolaylaştırılmış Usulde Birleşmesine İlişkin SPK onayı

21 MART: Şirketimizin, Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'yi kolaylaştırılmış usulde devralma suretiyle birleşmesine ilişkin duyuru metni, SPK'nın 20.03.2025 tarih ve 17/569 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Pay Geri Alım Programının Başlatılması

25 MART: Şirket Yönetim Kurulu, 25.03.2025 tarihinde yatırımcıları korumak ve sağlıklı fiyat oluşumunu desteklemek amacıyla azami 1 yıl süreli, 85 milyon adet pay ve 200 milyon TL fon ayrılan pay geri alım programı başlatılmasına karar vermiştir. Geri alınan paylar 6 ay süreyle satılmayacak olup, gelişmeler KAP'ta duyurulacak ve ilk Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulacaktır.

MART

Akfen GYO ile Akfen Karaköy'ün Birleşmesinin Tescili

28 MART: Şirket ile Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ile kolaylaştırılmış usuldeki birleşmesi, 28 Mart 2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

Birleşme Başvurusu

28 MART: Şirket ve %100 oranında bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile kolaylaştırılmış usulde birleşebilmesi için SPK'ya başvuruda bulunmuştur.

2025 Yılı 1. Çeyrek Sonrası Yaşanan Gelişmeler

NİSAN

2025 Yılı Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler

4 NİSAN: Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin portföyünde bulunan "Terminal Kadıköy"ün, Şirketimiz ilişkili tarafı olan Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.'ye kiralanması kapsamında elde edilmesi beklenen kira gelirinin, Şirket'in kamuya açıklanan 2024 yılı konsolide finansal tablolarında yer alan yıllık hasılat tutarının %10'unu aşacağı öngörülmektedir.

Kredi Derecelendirmesi

22 NİSAN: JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. (JCR Eurasia Rating) tarafından yapılan değerlendirmeler kapsamında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating notu 'AA (tr)' olarak teyit edilmiştir.

MAYIS

Terminal Kadıköy'ün Açılması

1 MAYIS: Bağlı ortaklığımız Fıratcan'ın geliştirdiği "Terminal Kadıköy" projesi bugün (1 Mayıs 2025) faaliyete başlamıştır. Bu proje kapsamında, yeme-içme ve diğer ticari alanların işletilmesiyle yıllık 9,6 milyon Euro (KDV dahil) kira geliri elde edilecektir.

Akfen Bafra'ya 2. Faz Yeni Yatırım için Sermaye Avansı Verilmesi

25 NİSAN: %100 bağlı ortaklığımız Bafra Real Estate Investments (Florida), Inc. aracılığıyla Florida'daki EA FOUNTAINS SENIOR CARE, LLC'ye %32,5 oranında ortak olunmuş ve bu amaçla 2.000.000 USD sermaye avansı gönderilmiştir. Aynı gün kapanış işlemleri tamamlanarak EA FOUNTAINS SENIOR CARE, LLC'nin %32,5 hissesi Bafra Real Estate Investments (Florida), Inc.'e geçmiştir.

Pay Geri Alım Programı Kapsamında Gerçekleşen Pay Alımları

8 MAYIS: Bahsi geçen geri alım programı kapsamında 8 Mayıs 2025 tarihine kadar toplam 3.481.974 adet pay geri alınmış olup, 3.481.974 adet payın sermayeye oranı %0,0893'dür.

Vizyon



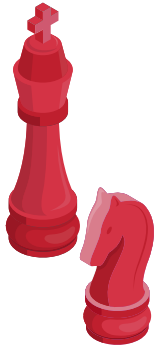
Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, net aktif değeri açısından Türkiye'deki GYO'lar arasında ilk sıralarda yer alarak sektördeki güvenilir konumunu sürdürmeyi hedefliyor.

Misyon



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.

Strateji

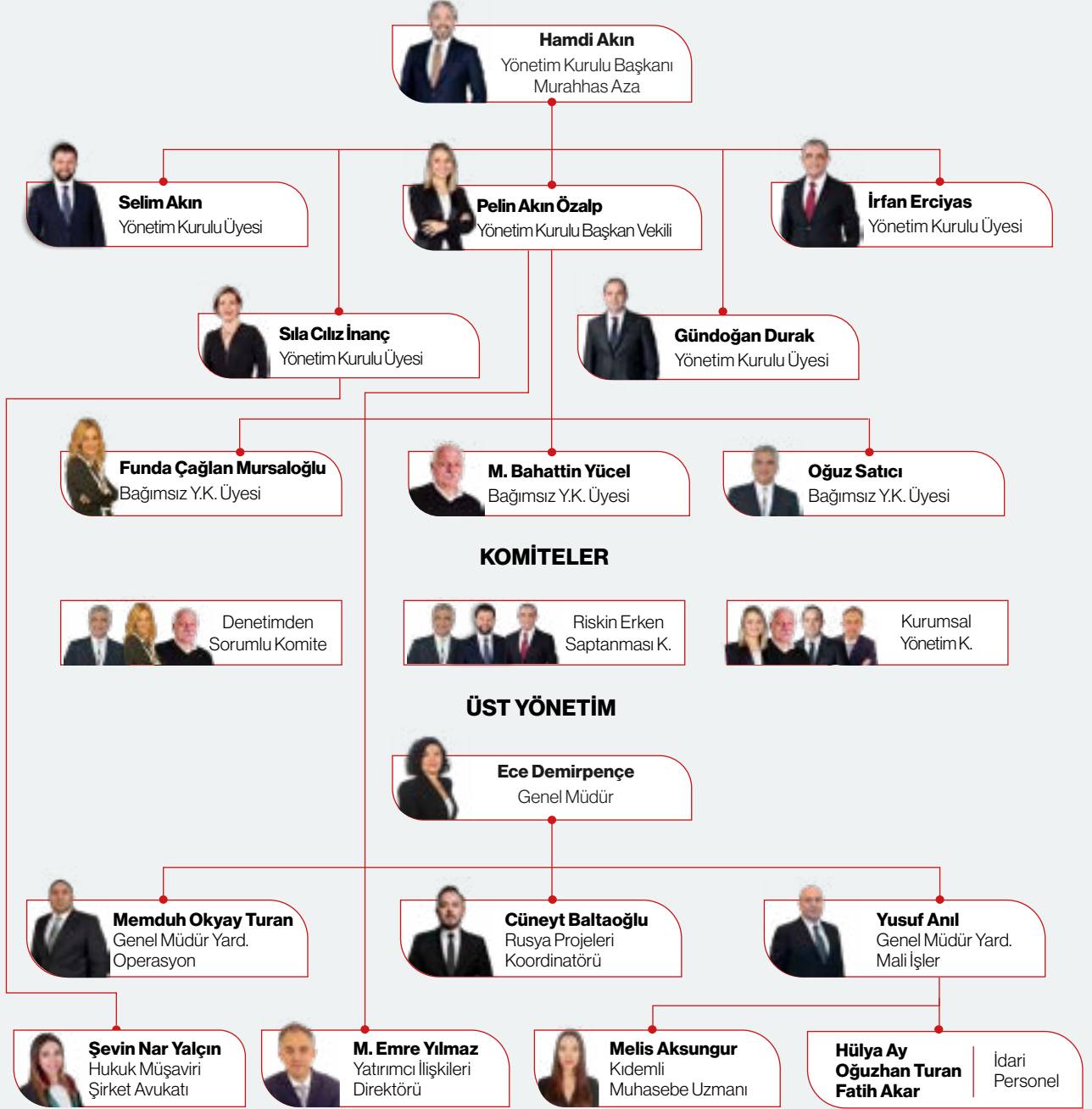


- Azalan borç ve artan gelirle daha erken dönemde temettü dağıtımı
- Ek finansman yükü getirmeyen yeni yatırımlarla gelir ve kârlılıkta büyüme
- Portföy çeşitliliğini arttıracak yüksek kâr marjı olan yeni gayrimenkul yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi
- Uzun dönemli kontratlar ile sürdürülebilir nakit akışı ve uzun dönemde kârlılığı artırması beklenen yeni varlık alımları ile büyüyen portföy
- Artan fiili dolaşım sonucu yükselen işlem hacmi ve likidite
- Hızla azalan net borç / FAVÖK katkısı ve operasyonel kârlılıkla artan nakit fazlasıyla yeni yatırım yapma ve kredilerini erken ödeyebilme potansiyeli
- Hızla büyüyen aktif ve kârlılık, minimum kur riski ve düşük operasyonel / genel giderler ile sağlanan yüksek FAVÖK marjı ile daha güçlü bilanço ve gelir tablosu
- Net aktif değerinde artış, primliden iskontoluya geçiş ile gelecekte daha fazla değer yaratma potansiyeli

Organizasyon Yapısı



YÖNETİM KURULU



Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar (bin TL)

| | |
|------------|--------|
| 31.Mart.25 | 14.464 |
| 31.Mart.24 | 10.961 |

24

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.

Operasyon Haritası

Faaliyetteki ülke sayısı

3 (Türkiye, Rusya, ABD)

Otel sayısı

19 14 Ibis Otel
5 Novotel

Tatil Köyü

1 Bodrum Loft

Yurt

2 Kütahya Öğr. Y.
Isparta Öğr. Y.

Devam Eden Projeler

4 Terminal Kadıköy (İstanbul)
Yalıkavak (Muğla)
Kıyıkışlacık (Muğla)
Florida (ABD)

Fabrika Binası

1 Hadımköy Fabrika

İstanbul

Novotel Karaköy
Zeytinburnu Novotel
Zeytinburnu Ibis
Esenyurt Ibis
Tuzla Ibis
Hadımköy Fabrika
Terminal Kadıköy (Söğütlüçeşme P.) (Yapım Aşamasında)

Eskişehir

Eskişehir Ibis

Ankara

Ibis Ankara
Airport

Trabzon

Trabzon Novotel

Bursa

Bursa Ibis

Kayseri

Kayseri Novotel
Kayseri Ibis



Muğla

Bodrum Loft
Yalıkavak P. (Yapım Aşamasında)
Kıyıkışlacık P. (İnşaat ruhsatı alındı)
Eskiçeşme Arsası

Kütahya

Kütahya
Öğrenci Yurdu

Gaziantep

Gaziantep Novotel
Gaziantep Ibis

Adana

Adana Ibis

Isparta

Isparta
Öğrenci Yurdu

İzmir

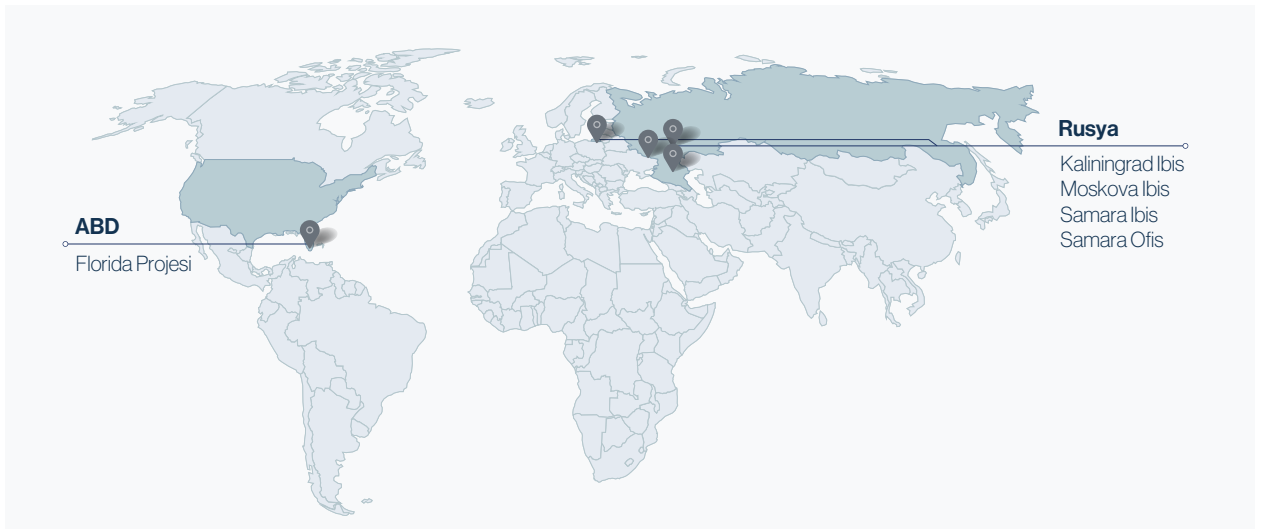
Ibis Alsancak

ABD

Florida Projesi

Rusya

Kaliningrad Ibis
Moskova Ibis
Samara Ibis
Samara Ofis



BÖLÜM

02

1. GENEL BAKIŞ

2. **AKFEN GYO PORTFÖYÜ**

3. FINANSAL GELİŞİM

Akfen GYO Portföyü

- Portföy Tablosu
- Ibis Otel İstanbul Esenyurt
- Ibis Otel Tuzla
- Novotel Karaköy
- Ibis Otel Bursa
- Ibis Otel Alsancak
- Ibis Otel Eskişehir
- Ibis Otel Ankara Airport
- Ibis Otel Adana
- Novotel Trabzon
- Novotel ve Ibis Otel Gaziantep
- Novotel ve Ibis Otel Kayseri
- Ibis Otel Moskova
- Ibis Otel Kaliningrad
- Ibis Otel Yaroslavl
- Ibis Otel Samara ve Samara Ofis
- Bodrum Loft
- Isparta Öğrenci Yurdu
- Kütahya Öğrenci Yurdu
- Söğütlüçeşme Projesi
- Yalıkavak Projesi
- Kıyıkışlacık Projesi
- Hadımköy Fabrika
- Florida Projesi (ABD)

Gayrimenkul Portföy Tablosu



19 Otel

(3.342 oda)

Türkiye (2.477 oda)

Rusya (865 oda)

| | Kapasite | Açılış Tarihi | İşletmecisi | Arsa Kira Bitiş Tarihi | Değer 31.03.2025 (m Avro) ^(*) |
|----------------------------------|--------------|---------------|-----------------|------------------------|------------------------------------------|
| OTELLER | | | | | |
| Türkiye | | | | | |
| Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu | 208/228 oda | 03.2007 | Tamaris (Accor) | 2067 | 81,6 |
| Ibis Otel Eskişehir | 108 oda | 04.2007 | Tamaris (Accor) | 2029 | 1,3 |
| Novotel Trabzon | 200 oda | 10.2008 | Tamaris (Accor) | 2058 | 35,3 |
| Novotel ve Ibis Otel Gaziantep | 92 / 177 oda | 01.2010 | Tamaris (Accor) | 2038 | 20,2 |
| Novotel ve Ibis Otel Kayseri | 96 / 160 oda | 03.2010 | Tamaris (Accor) | 2058 | 15,5 |
| Ibis Otel Bursa | 200 oda | 11.2010 | Tamaris (Accor) | 2040 | 10,1 |
| Ibis Otel Adana | 165 oda | 09.2012 | Tamaris (Accor) | Mülkiyet | 19,5 |
| Ibis Otel Esenyurt | 156 oda | 01.2013 | Tamaris (Accor) | Mülkiyet | 14,5 |
| Ibis Otel İzmir Alsancak | 140 oda | 06.2013 | Tamaris (Accor) | 2059 | 19,1 |
| Ibis Otel Ankara Airport | 147 oda | 09.2014 | Tamaris (Accor) | Mülkiyet | 14,2 |
| Novotel Bosphorus Karaköy | 200 oda | 02.2016 | Tamaris (Accor) | 2058 | 116,3 |
| Ibis Otel Tuzla | 200 oda | 04.2017 | Tamaris (Accor) | Mülkiyet | 32,8 |
| Rusya | | | | | |
| Ibis Otel Yaroslavl | 177 oda | 09.2011 | Accor | Mülkiyet | 13,2 |
| Ibis Otel Samara | 204 oda | 03.2012 | Accor | Mülkiyet | 11,5 |
| Ibis Otel Kaliningrad | 167 oda | 08.2013 | Accor | Mülkiyet | 19,5 |
| Ibis Otel Moskova | 317 oda | 07.2015 | Accor | 2059 | 31,4 |

(*) 31 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporlarındaki değerleri ve raporlama tarihine kadar gerçekleşen yatırımları içermektedir.

| | Kapasite | Açılış Tarihi | İşletmecisi | Arsa Kira Bitiş Tarihi | Değer 31.03.2025 (m Avro) ^(*) |
|------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------------|
| OFİS | | | | | |
| Samara Ofis | 4637 m ² | 03.2012 | Kur. Kiracılar | Mülkiyet | 3,7 |
| TATİL KÖYÜ | | | | | |
| Bodrum Loft | 92 oda | 07.2020 | Akfen Turizm | 2067 | 49,0 |
| YURTLAR | | | | | |
| Isparta Yurt Kompleksi | 4.032 yatak | 12.2018 | KYK | 2042 | 19,2 |
| Kütahya Yurt Kompleksi | 3.808 yatak | 09.2019 | KYK | 2045 | 14,1 |
| DİĞER | | | | | |
| Terminal Kadıköy / Söğütlüçeşme P. | ~16.000 m ² | Plan.2025/2.Ç. | İnşaat aşamasında | 2052 | 104,1 |
| Yalıkavak Projesi | ~22.197 m ² | Plan. 2025 | İnşaat aşamasında | Mülkiyet | 73,5 |
| Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi | ~83.625 m ² | 2027 | Geliştirme aşamasında | Mülkiyet | 57,1 |
| Fabrika Hadımköy | ~7.027 m ² | - | - | Mülkiyet | 3,4 |
| Florida Projesi (ABD) | 24.281 m ² | - | Geliştirme aşamasında | Mülkiyet | 2,7 |
| Eskiçeşme Arsası (Muğla) | 209,72 m ² | - | - | Mülkiyet | 0,4 |
| TOPLAM | | | | | 783,2 |

(*) 31 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporlarındaki değerleri ve raporlama tarihine kadar gerçekleşen yatırımları içermektedir.



1 Tatil Köyü

(36 villa)



1 Ofis

(4.637 m²)



2 Yurt

(7.840 yatak)



1 Fabrika Binası

(16.119 m²)



5 Süren Proje

(130.281,72 m²)

Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu



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

Zeytinburnu sahilde, İstanbul'un tarihi 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 Stadi'na 6 km, Sultanahmet ve Beyazıt bölgelerine 10 km uzaklıkta olması, otel ziyaretçilerinin dilediği aktivitelere kolayca ulaşabilmesini sağlamaktadır.

Novotel / Ibis Otel Zeytinburnu

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Arsa Alanı | 11.720 m ² |
| İnşaat Alanı | 26.372 m ² |
| Oda Sayısı (Ibis/Novotel) | 228/208 |
| Toplam Yatırım | 23,1m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 81,6m Avro |
| 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 ² |
| İnşaat Alanı | 7.331 m ² |
| Oda Sayısı | 156 |
| Toplam Yatırım | 8,0 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 14,5 m Avro |
| Açılış Tarihi | Ocak 2013 |
| İşletmeci | Tamaris Turizm (Accor) |

Novotel Bosphorus Karaköy



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 ² |
| İnşaat Alanı | 3.074,58 m ² |
| Oda Sayısı | 200 |
| Toplam Yatırım | 35,6 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 116,3 m Avro |
| Açılış Tarihi | Şubat 2016 |
| İşletmecisi | Tamaris Turizm (Accor) |



Ibis Otel Tuzla

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

Ibis Otel Tuzla

| | |
|--------------------|------------------------|
| Arsa Alanı | 4.668 m ² |
| İnşaat Alanı | 9.480 m ² |
| Oda Sayısı | 200 |
| Toplam Yatırım | 16,0 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 32,8 m Avro |
| 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 ² |
| İnşaat Alanı | 7.523 m ² |
| Oda Sayısı | 200 |
| Toplam Yatırım | 8,9 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 10,1 m Avro |
| Açılış Tarihi | Kasım 2010 |
| İşletmecisi | 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 ² |
| İnşaat Alanı | 5.555 m ² |
| Oda Sayısı | 140 |
| Toplam Yatırım | 6,5 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 19,1 m Avro |
| Açılış Tarihi | Haziran 2013 |
| İşletmecisi | Tamaris Turizm (Accor) |



Ibis Otel Eskişehir

Ibis Otel Eskişehir'in arsası, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmış olup eski silobinası Ibis Otel'e çevrilmiştir.

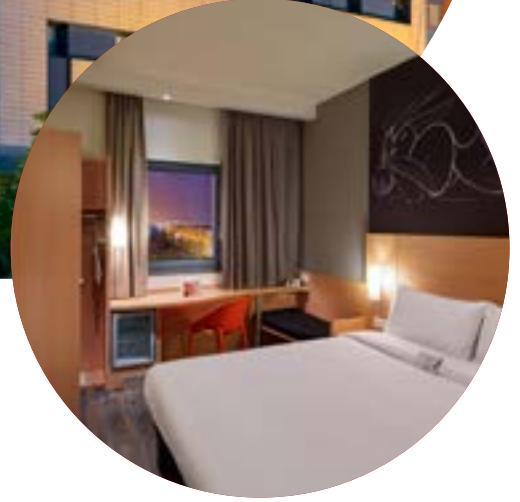
Eskişehir'in tüm önemli alışveriş, iş ve eğlence merkezlerine yürüyüş mesafesinde olan otel, şehrin en önemli odak noktalarından biri olan Anadolu Üniversitesi yerleşkesine de oldukça yakın konumdadır. Otelin tren istasyonuna yakın olması, ulaşım seçeneklerini de zenginleştirmektedir.



Ibis Otel Eskişehir

| | |
|--------------------|------------------------|
| Arsa Alanı | 6.806 m ² |
| İnşaat Alanı | 5.868 m ² |
| Oda Sayısı | 108 |
| Toplam Yatırım | 4,6 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 1,3 m Avro |
| 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 ² |
| İnşaat Alanı | 7.593 m ² |
| Oda Sayısı | 147 |
| Toplam Yatırım | 8,8 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 14,2 m Avro |
| Açılış Tarihi | Eylül 2014 |
| İşletmecisi | 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 ² |
| İnşaat Alanı | 9.047 m ² |
| Oda Sayısı | 165 |
| Toplam Yatırım | 9.7 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 19,5 m Avro |
| Açılış Tarihi | Eylül 2012 |
| İşletmeci | Tamaris Turizm (Accor) |

Novotel Otel Trabzon



Karadeniz kıyısında bulunan Novotel Trabzon arazisi 09.12.2005 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. 27 Şubat 2008'de, 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.

Novotel Trabzon

| | |
|--------------------|------------------------|
| Arsa Alanı | 13.450 m ² |
| İnşaat Alanı | 15.232 m ² |
| Oda Sayısı | 200 |
| Toplam Yatırım | 13,9 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 35,3 m Avro |
| Açılış Tarihi | Ekim 2008 |
| İşletmeci | Tamaris Turizm (Accor) |

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep



31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nden 30 yıllığına kiralanılan 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 ² |
| İnşaat Alanı | 18.825 m ² |
| Oda Sayısı (Novotel /Ibis) | 177/92 |
| Toplam Yatırım | 16,2 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 20,2 m Avro |
| 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 Merkezi'ne de 30 dakika mesafededir.

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Arsa Alanı | 11.035,4 m ² |
| İnşaat Alanı | 11.064 m ² |
| Oda Sayısı (Novotel/Ibis) | 160 / 90 |
| Toplam Yatırım | 12,2 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 15,5 m Avro |
| Açılış Tarihi | Mart 2010 |
| İşletmecisi | Tamaris Turizm (Accor) |



Ibis Otel Moskova

Ibis Otel Moskova

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Arsa Alanı | 2.010 m ² |
| İnşaat Alanı | 13.250 m ² |
| Oda Sayısı | 317 |
| Toplam Yatırım | 33,0 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 31,4 m Avro |
| Açılış Tarihi | Temmuz 2015 |
| İşletmecisi | RHPC (Accor) |

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

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

Ibis Otel 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 ² |
| İnşaat Alanı | 7.916 m ² |
| Oda Sayısı | 167 |
| Toplam Yatırım | 15,0 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 19,5 m Avro |
| Açılış Tarihi | Ağustos 2013 |
| İşletmecisi | Tamaris Turizm (Accor) |



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

Ibis Otel Yaroslavl

| | |
|--------------------|----------------------|
| Arsa Alanı | 7.916 m ² |
| İnşaat Alanı | 4.432 m ² |
| Oda Sayısı | 177 |
| Toplam Yatırım | 16,1 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 13,2 m Avro |
| Açılış Tarihi | Eylül 2011 |
| İşletmeci | Yarhotel (Accor) |



Ibis Otel Samara

Ibis

Otel Samara, Samara'nın ana caddesi üzerinde ticari merkezlerin bulunduğu bölgede yer almaktadır. Aynı zamanda Volga ve şehir plajı sadece 1,8 km uzaklıktadır. Otele 1,5 km mesafede; Gorky Green Park, Botanik Bahçesi ve Samara Üniversitesi bulunmaktadır. Otobüs ve tramvay durakları 7 dakikalık yürüme mesafesindedir. Otel hem aile tatilleri hem de iş gezileri için uygundur. Otelde güvenli yer altı otoparkı ve bir restoran bulunmaktadır.

Ibis Otel Samara

| | |
|--------------------|----------------------|
| Arsa Alanı | 3.095 m ² |
| İnşaat Alanı | 8.453 m ² |
| Oda Sayısı | 204 |
| Toplam Yatırım | 14,7 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 11,5 m Avro |
| Açılış Tarihi | Mart 2012 |
| İşletmeci | Samhotel (Accor) |

Samara Ofis

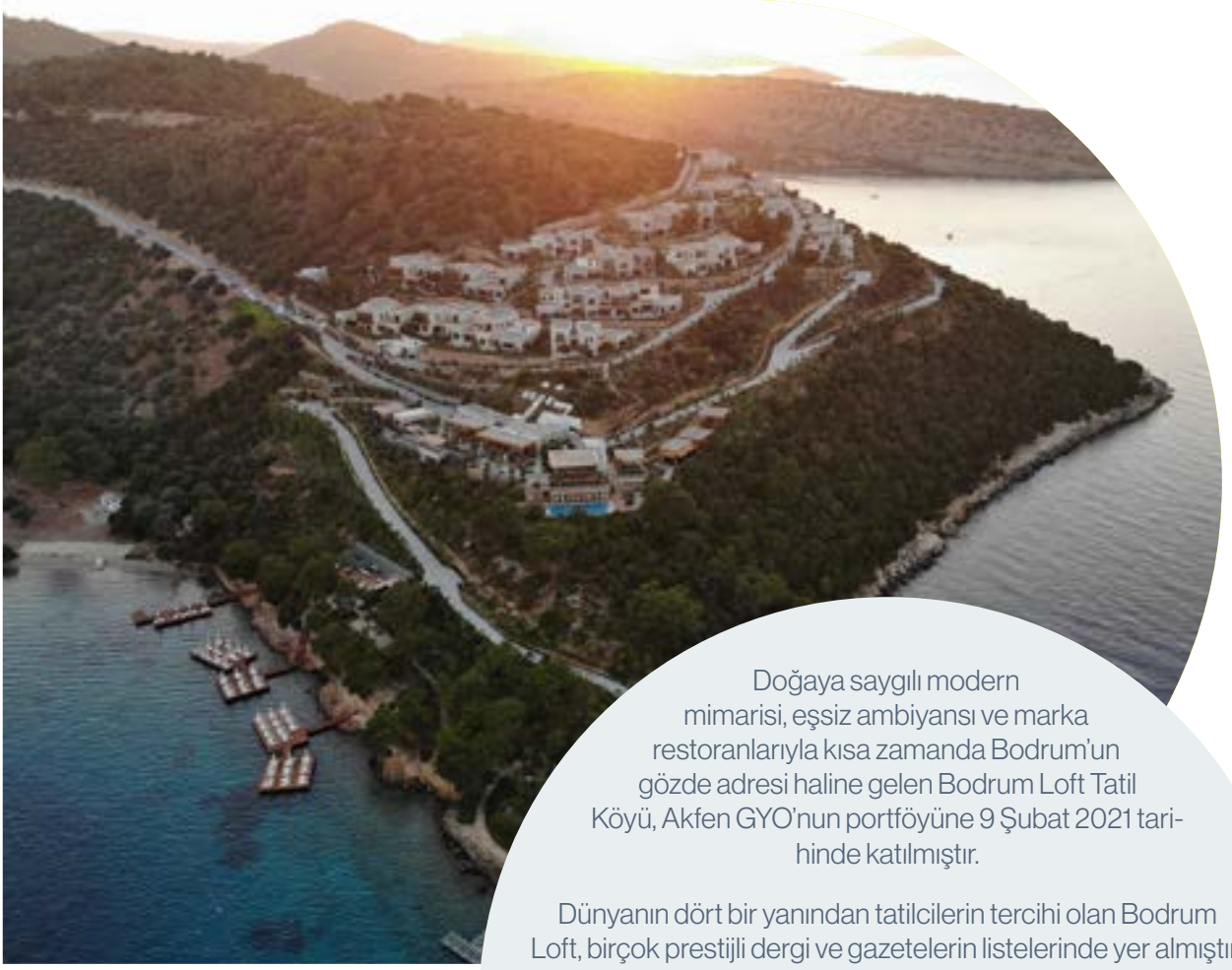
Samara Ofis,

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 ² |
| İnşaat Alanı | 5.933 m ² |
| Kiralanabilir Alan | 4.637 m ² |
| Toplam Yatırım | 7,3 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 3,6 m Avro |
| Açılış Tarihi | Mart 2012 |
| İşletmeci | Kurumsal Kiracılar |



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 katılmıştır.

Dünyanın dört bir yanından tatilcilerin tercihi olan Bodrum Loft, birçok prestijli dergi ve gazetelerin listelerinde yer almıştır. The Times, Tatler, Vanity Fair, Conde Nast Traveller, Time, The Telegraph, Forbes gibi yayınlar, Bodrum Loft'u doğaya saygılı mimarisi ve kalitesiyle işletmeci Akfen Turizm öne çıkan bir tatil destinasyonu olarak övmüştür. 36 farklı villa tipiyle mayıstan kasıma kadar kısa ve uzun dönemli kiralama seçenekleri sunan Bodrum Loft, eşsiz doğasıyla birlikte yerel lezzetleri ve dünya mutfaklarını bir araya getirmektedir. Loft Elia Restaurant, zengin menüsüyle dikkatleri çekerken Paper Moon Bodrum Loft ve Vakko L'Atelier Patisserie de Bodrum Loft gibi restoranlar da tatilcilere tatlı anılar sunmaktadır.

Bodrum Loft

Bodrum Loft

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Arsa Alanı | 57.000 m ² |
| İnşaat Alanı | 22.586 m ² |
| Yatak Kapasitesi | 184 |
| Bağımsız Bölüm | 36 villa |
| Toplam Yatırım | 27,6 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 49,0 m Avro |
| Açılış Tarihi | Temmuz 2020 |
| İşletmeci | Akfen Turizm |

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 yurttan 1.016 oda / 4.032 yatak kapasitesine yer almaktadır. Kredi ve Yurtlar Kurumu (KYK) ile yapılan sözleşme sonucunda 2018 yılında faaliyete geçen Isparta Öğrenci Yurdu, öğrencilere kaliteli bir eğitim hayatı ve evden uzakta sıcak bir yuva sağlamayı hedeflemektedir.

Gençlerin akademik başarılarını desteklemek ve sosyal gelişimlerine katkıda bulunmak amacıyla tasarlanan yurt, gelişmiş altyapısı ile de öğrencilere öğrenmeye teşvik edici bir ortam sunmaktadır.

Isparta Öğrenci Yurdu

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Arsa Alanı | 67,000 m ² |
| Yatak Sayısı | 4.032 |
| İmtiyaz Süresi | 25 yıl (2042) |
| Toplam Yatırım | 14,4 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 19,2 m Avro |
| 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

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Arsa Alanı | 59.000 m ² |
| Yatak Sayısı | 3.808 |
| İmtiyaz Süresi | 29 yıl (2045) |
| Toplam Yatırım | 10,9 m Avro |
| Gayrimenkul Değeri | 14,1 m Avro |
| Açılış Tarihi | Eylül 2019 |
| İşletmeci | Kredi Yurtlar Kurumu |

Söğütlüçeşme (Terminal Kadıköy) Projesi



%51'lik hissesi 31.03.2021 tarihinde satın alınan İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 2052 yılına kadar işletmek üzere kiralanması işinin sahibi Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.'nin kalan %49'luk hissesi, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanan 17.07.2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen değerlerin %8 altında fiyatla 10 milyon Euro karşılığı TL'ye satın alınmıştır. Mevcut ticari alanlar 2052 yılına kadar işletilecektir.

41.700 metrekarelik alanın kapsamında olan projede; konser, tiyatro, kurumsal toplantıların yapılabileceği bir etkinlik alanı, gurme lezzetlerin de yer alacağı yeme içme alanı, yöresel ve doğal ürünlerin bulunacağı pazar yeri ile alışveriş yapılabilecek tamamlayıcı mağazaların yapılması planlanıyor. Terminal Kadıköy, 1 Mayıs 2025 itibarıyla faaliyete girmiştir.

Söğütlüçeşme (Terminal Kadıköy) Projesi

| | |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| İnşaat Alanı | 21.000 m ² |
| Kiralanabilir Alan | 16.000 m ² |
| İşletme Süresi | 28 yıl (2052) |
| Öngörülen Kira Geliri | 8,0 m Avro+KDV (*) |
| Akfen Grubu'nun Fıratcan A.Ş.'deki Payı | 100% |
| Gayrimenkulün Değeri | 104,1 m Avro |

(*) Açılış itibarıyla ilk kira dönemine ait kira geliridir.



Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup ilgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilmekte olup inşaat faaliyetleri devam etmektedir.



Yalıkavak Projesi

Yalıkavak Projesi

| | |
|------------------------|-------------|
| Villa adedi | 29 |
| Gayrimenkul Değeri | 73,5 m Avro |
| İnşaat Başlangıcı | Aralık 2022 |
| Planlanan Bitiş Tarihi | 2025 2. Ç. |



Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi



Muğla'nın Milas İlçesi Kıyıkışlacık mevkiindeki Iasos Loft, doğal bir limanın içinde kalmaktadır. Milas Havalimanı'na yarım saat mesafede bulunan proje ulaşım bakımından avantajlı konumdadır. Ayrıca Bodrum'un merkezi noktalarına deniz yolu ile de erişim sağlanması planlanmaktadır. Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan Iasos Loft, bulunduğu doğal dokuya uyumlu, çevre dostu bir mimariye sahip olacak şekilde projelendirilmiştir. Tamamen kendi koyuna hakim, eşsiz bu lokasyonda konaklama, yeme-içme, eğlence ve spora dair tüm ince detayların bir arada bulunduğu bir yaşam alanı düşünülmektedir. Komşu parselin marina olması ise deniz tutkunu tekne sahipleri için önemli bir fırsat sunması bekleniyor. Halihazırda projeye ilişkin ÇED raporu ve inşaat ruhsatı süreçleri tamamlanmıştır.



Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi

| | |
|------------------------------|----------------------------------|
| Arsa Alanı | 83.000 m ² |
| Satılabilir Alan | 45.000 m ² /464 ünite |
| Arsa Değeri | 57,1 m Avro |
| Planlanan Proje Bitiş Tarihi | 2028 |



Florida (ABD) Projesi



Fountains Senior Care projesi, Florida'nın Jacksonville şehrinde, St. Johns County'de yer alan 174 birimlik bağımsız yaşam tesisi olarak planlanmıştır. Proje, 100 dönümlük karma kullanımlı bir projenin parçası olup, bölgede yaşlı nüfusunun artması ve yaşlı bakım merkezlerine ihtiyacın doğması ile birlikte benzersiz konumuyla, yenilikçi bir seniorcare projesi olarak geliştirilmektedir.



Hadımköy Fabrika Binası ve Arsası



Fabrika Hadımköy binası ve arsasını, içerisinde faaliyet gösteren Eraysan şirketine kiralamıştır. Fabrika binası ve arsasından yıllık 314 bin Avro karşılığı TL tutarında kira elde edilecek olup Satıcı'nın aynı devir bedelinden 5 yıllık geri alım hakkı mevcuttur.

Fabrika Hadımköy, İstanbul, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 no'lu parselde bulunan Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina AŞ'ye (Eraysan) ait 7.027m² arsa üzerinde 16.119 m² kapalı alanlı taşınmaz satın alınmıştır.

Hadımköy Fabrika binası ve arsasının 77,80%'lik kısmının (kalan kısm TCDD'ye aittir) 26.7.2023 tarihinde gayrimenkulün Akfen Karaköy'e devri yapılarak işlem tamamlanmıştır.

Fabrika Hadımköy

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Proje Alanı | 7.027 m ² |
| Kapalı Alan | 16.119 m ² |
| Gayrimenkul Değeri | 3,4 m Avro |
| Yatırım Maliyeti | 3,1 m Avro |

BÖLÜM

03

1. GENEL BAKIŞ
2. AKFEN GYO PORTFÖYÜ
3. **FINANSAL GELİŞİM**

Finansal Gelişim

- Özet Finansal Bilgiler
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Portföy Tablosu
- Kira Gelirleri
- Toplam Finansal Borç
- Accor Otel Operasyonel Verileri
- Operasyonel ve Finansal Performans Değerlendirmesi
- Hisse Performansı
- Portföy Sınırlamaları

Özet Finansal Bilgiler

| (MİLYON TL) | 31.03.2025 | 31.03.2024 | (%) | Toplam Portföy Değeri (m Avro) | |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|----------|--------------------------------|------------|
| Hasılat | 221 | 252 | (12) | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
| Hasılat (Avro) | 5,4 | 5,2 | 4 | 762 | 736 |
| FAVÖK | 149 | 214 | (30) | | |
| FAVÖK (Avro) | 5,2 | 5,0 | 4 | | |
| Net Dönem Karı (Ana Ortaklık payına düşen kısım) | 727 | 360 | 102 | | |
| | | | | Özkaynak (m Avro) | |
| | | | | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
| | | | | 644 | 636 |
| (MİLYON TL) | 31.03.2025 | 31.12.2024 | (%) | | |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (*) | 29.217 | 28.368 | 3 | | |
| Finansal Borç (**) | 3.801 | 3.840 | (1) | | |
| Finansal Borç (Avro) | 93 | 95 | (2) | | |
| Net Finansal Borç (**) | 2.132 | 1.959 | 8,8 | | |
| Net Finansal Borç (Avro) | 52 | 48 | 8,1 | | |
| Toplam Aktifler | 34.427 | 33.800 | 2 | | |
| Özkaynak Toplamı | 26.195 | 25.716 | 2 | | |

(*) TFRS 16 gereği muhasebeleşen arsa kullanım hakları dahil değildir.

(**) TFRS 16 gereği muhasebeleşen arsa kiralama borçları dahil değildir.

TMS 29'un Finansallar Üzerindeki Etkisi

| (milyon TL) | TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Dahil | | TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Hariç (*) | |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------------|------------|
| Seçilmiş Bilanço Kalemleri | 31.03.2025 | 31.12.2024 | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
| Toplam Varlıklar | 34.427 | 33.800 | 30.954 | 29.774 |
| Toplam Yükümlülükler | 8.232 | 8.084 | 10.060 | 9.325 |
| Özkaynaklar | 26.195 | 25.716 | 20.894 | 20.449 |
| Finansal Borçlar | 3.801 | 3.840 | 3.801 | 3.489 |
| Net Finansal Borçlar | 2.132 | 1.959 | 2.132 | 1.780 |
| Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri | 31.03.2025 | 31.12.2024 | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
| Hasılat | 221 | 252 | 214 | 174 |
| Brüt Kar | 211 | 239 | 204 | 165 |
| Esas Faaliyet Karı | 141 | 213 | 137 | 147 |
| Net Dönem Karı (Ana Ortaklık Payı) | 727 | 360 | -38 | 273 |
| FAVÖK | 149 | 214 | 145 | 148 |

(*) TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Hariç veriler Şirket'in 31 Mart 2025 tarihli Denetim Raporunda yer almamaktadır.

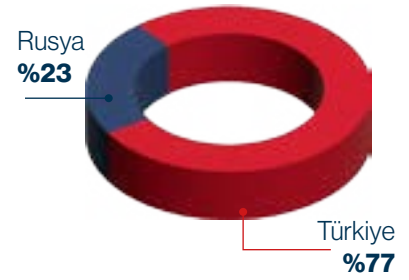
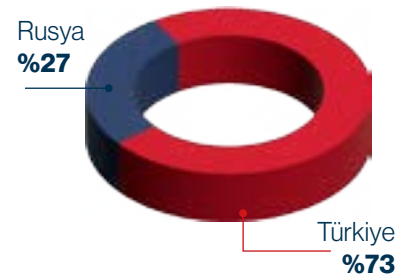
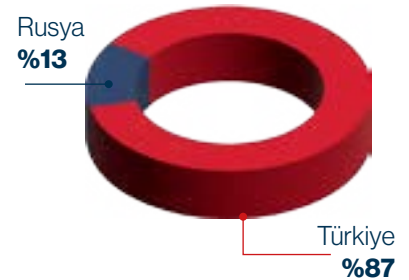
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller^(*)

| (milyon TL) | 31.03.2025 | 31.12.2024 | Değişim |
|---------------|---------------|---------------|-----------|
| Türkiye | 25.403 | 25.167 | 1% |
| Rusya | 3.815 | 3.200 | 19% |
| TOPLAM | 29.217 | 28.368 | 3% |

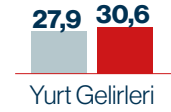
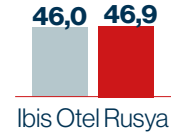
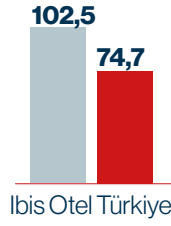
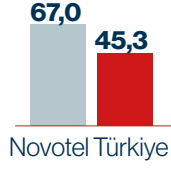
(*) Arsa kullanım hakları hariç rakamlardır.

Portföy Tablosu

| Varlıklar (Avro) | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Projeler | | |
| Bodrum Arsa | 396 | 396 |
| Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu | 81.555 | 81.555 |
| Ibis Otel Eskişehir | 1.340 | 1.340 |
| Novotel Trabzon | 35.337 | 35.335 |
| Ibis Otel ve Novotel Kayseri | 15.510 | 15.510 |
| Ibis Otel ve Novotel Gaziantep | 20.235 | 20.235 |
| Ibis Otel Esenyurt | 14.470 | 14.470 |
| Ibis Otel Adana | 19.540 | 19.540 |
| Ibis Otel İzmir Alsancak | 19.075 | 19.075 |
| Ibis Otel Ankara Airport | 14.245 | 14.245 |
| Ibis Otel Bursa | 10.055 | 10.055 |
| Ibis Otel Tuzla | 32.804 | 32.800 |
| Isparta Yurt | 19.171 | 19.164 |
| Kütahya Yurt | 14.078 | 14.072 |
| Bodrum Loft | 48.990 | 47.660 |
| Karaköy Otel | 116.312 | 116.289 |
| Karaköy Fabrika | 3.437 | - |
| Yalıkavak Projesi | 69.446 | 69.446 |
| İştirakler | | |
| Akfen Bafra | 4.891 | 5.013 |
| Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş. | 80.916 | 67.969 |
| Gökliman Yatırım İnş. Tur. Jeotermal A.Ş. | 43.828 | 44.372 |
| Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş. | 60.316 | 61.136 |
| Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş. | - | 100.229 |
| Para & Sermaye Piyasası Araçları | 36.764 | 42.456 |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 762.711 | 736.072 |
| Diğer Aktifler & Alacaklar | 20.146 | 50.152 |
| BORÇLAR | 117.566 | 98.777 |
| NET AKTİF DEĞER (NAV) | 665.290 | 687.447 |

Bölgesel Hasılat Dağılımı
(31.03.2025)Bölgesel FAVÖK Dağılımı
(31.03.2025)Yatırım Amaçlı
Gayrimenkullerin Dağılımı
(31.03.2025)

Kira Gelirleri



■ 2024 1. çeyrek
■ 2025 1. çeyrek

| (milyon Avro) | 31.03.2025 | 31.03.2024 | Değişim |
|-------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Ibis Otel Zeytinburnu | 8.510 | 10.493 | -19% |
| Novotel Zeytinburnu | 9.243 | 10.480 | -12% |
| Ibis Otel Eskişehir | 3.844 | 3.830 | 0% |
| Novotel Trabzon | 3.353 | 4.409 | -24% |
| Ibis Otel Gaziantep | 8.699 | 11.756 | -26% |
| Novotel Gaziantep | 4.683 | 6.623 | -29% |
| Ibis Otel Kayseri | 7.639 | 8.684 | -12% |
| Novotel Kayseri | 4.052 | 5.250 | -23% |
| Ibis Otel Bursa | 4.945 | 5.878 | -16% |
| Ibis Otel Adana | 11.939 | 14.549 | -18% |
| Ibis Otel Esenyurt | 5.539 | 5.438 | 2% |
| Ibis Otel İzmir Alsancak | 5.373 | 8.899 | -40% |
| Ibis Otel Ankara Airport | 3.532 | 7.238 | -51% |
| Ibis Otel Tuzla | 14.728 | 25.689 | -43% |
| Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy | 24.016 | 40.224 | -40% |
| Ibis Otel Yaroslavl | 7.731 | 6.506 | 19% |
| Ibis Otel Samara | 5.034 | 2.873 | 75% |
| Samara Ofis | 4.197 | 4.753 | -12% |
| Ibis Otel Kaliningrad | 11.815 | 10.645 | 11% |
| Ibis Otel Moskova | 22.352 | 25.978 | -14% |
| Isparta&Kütahya Yurt | 30.554 | 27.905 | 9% |
| Bodrum Loft | 16.215 | 0 | n/a |
| Fabrika Binası Kira Geliri | 3.112 | 3.834 | -19% |
| TOPLAM | 221.105 | 251.932 | -12% |

KİRA GELİRLERİ

| | | | |
|------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Türkiye Toplam - İbis | 74.747 | 102.454 | -27% |
| Türkiye Toplam - Novotel | 45.347 | 66.986 | -32% |
| Türkiye Toplam - İbis&Novotel | 120.094 | 169.440 | -29% |
| Yurt gelirleri | 30.554 | 27.905 | 9% |
| Bodrum Loft | 16.215 | - | n/a |
| Diğer TR Kira Geliri | 3.112 | 3.834 | -19% |
| Rusya Toplam - İbis | 46.933 | 46.001 | 2% |
| Türkiye & Rusya Ana Toplam | 216.908 | 247.180 | -12% |
| TOPLAM * | 221.105 | 251.932 | -12% |

*Samara Ofis dahil

Toplam Finansal Borç (*)

| Defter Değeri (milyon TL) | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 | Değişim (%) |
|--------------------------------|-----------------|-------------------|----------------|
| 1 yıldan kısa | 623,1 | 650,4 | -4,2 |
| 1 - 2 yıl | 1.292,3 | 1.340,6 | -3,6 |
| 2 - 3 yıl | 358,0 | 360,8 | -0,8 |
| 3 - 4 yıl | 332,6 | 335,0 | -0,7 |
| 4 - 5 yıl | 355,4 | 382,6 | -7,1 |
| 5 yıl ve üzeri | 839,7 | 770,4 | 9,0 |
| Toplam finansal borçlar | 3.801,0 | 3.839,7 | -1,0 |

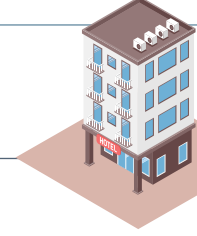
Nominal Değer (milyon TL)

| | | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| 1 yıldan kısa | 358,9 | 374,5 | -4,2 |
| 1 - 2 yıl | 1.281,4 | 1.323,0 | -3,1 |
| 2 - 3 yıl | 337,1 | 332,9 | 1,2 |
| 3 - 4 yıl | 356,0 | 354,5 | 0,4 |
| 4 - 5 yıl | 418,6 | 464,8 | -10,0 |
| 5 yıl ve üzeri | 968,2 | 911,1 | 6,3 |
| Toplam finansal borçlar | 3.720,1 | 3.760,8 | -1,1 |

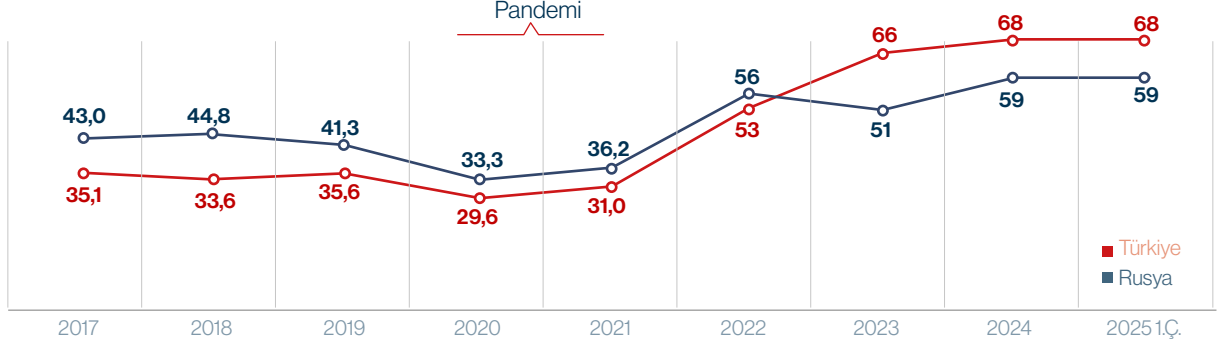
(*) TFRS 16 gereği muhasebeleşen arsa kiralama borçları hariçtir.



Accor Otelleri Operasyonel Verileri

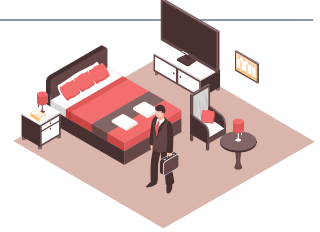


Oda Başına Fiyat (EUR)



Doluluk Oranları ve Oda Fiyatları

| | 31.Mar.25 | 31.Mar.24 | Değişim (%) |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Doluluk Oranları % | | | |
| Türkiye Toplam - İbis | 58,8% | 66,1% | -7,2% |
| Türkiye Toplam - Novotel | 53,2% | 56,0% | -2,8% |
| Türkiye Toplam - İbis&Novotel | 57,0% | 62,8% | -5,8% |
| Rusya Toplam - İbis | 65,2% | 60,0% | 5,3% |
| Türkiye & Rusya Ana Toplam | 57,0% | 61,4% | -4,5% |



Doluluk Oranları (%)

| 2025/1.Ç. | 2024/1.Ç. |
|-----------|-----------|
| 57,0 | 61,4 |

Ortalama Oda Fiyatı (Türk Lirası - KDV Hariç)

| | 2025/1.Ç. | 2024/1.Ç. | Değişim (%) |
|---------------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Türkiye Toplam - İbis | 2.143 | 1.611 | 33% |
| Türkiye Toplam - Novotel | 3.540 | 2.829 | 25% |
| Türkiye Toplam - İbis&Novotel | 2.562 | 1.960 | 31% |
| Rusya Toplam - İbis | 2.232 | 1.676 | 33% |
| Türkiye & Rusya Ana Toplam | 2.493 | 1.898 | 31% |



Oda Fiyatı

(Türkiye-Rusya Ort. Oda Fiyatı Avro)

| 2025/1.Ç. | 2024/1.Ç. |
|-----------|-----------|
| 48€ | 44€ |

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

| | 2025/1.Ç. | 2024/1.Ç. | Değişim (%) |
|---------------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Türkiye Toplam - İbis | 1.608 | 1.337 | 20% |
| Türkiye Toplam - Novotel | 2.470 | 2.038 | 21% |
| Türkiye Toplam - İbis&Novotel | 1.885 | 1.562 | 21% |
| Rusya Toplam - İbis | 1.785 | 1.284 | 39% |
| Türkiye & Rusya Ana Toplam | 1.821 | 1.483 | 23% |

Operasyonel ve Finansal Performans

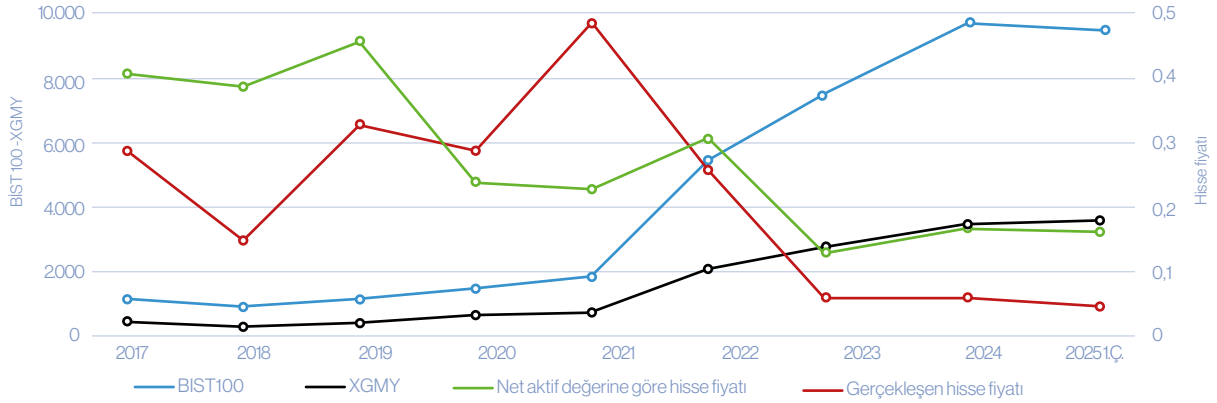
Akfen GYO, 2025'in ilk çeyreğinde kaydettiği %102'lik dönem karı artışıyla finansal gücünü önemli ölçüde pekiştirmiştir. Bu başarılı sonuçlar, aktif toplamımızın 34.4 milyar TL'ye yükselmesini sağlamıştır.

Güçlü nakit akışı finansal yapıyı sağlamlaştırmıştır

Ayrıca, güçlü nakit akışımız, 2025'in ilk çeyreğinde finansal yapıımızı daha da sağlamlaştırmıştır. Bu sayede özkaynaklarımız 644 milyon avroya yükselirken, finansal borcumuz yıl sonuna göre %2 azalarak 93 milyon avroya inmiştir.



Net dönem karımız, 2025'in ilk çeyreğinde geçen döneme kıyasla %102'lik kayda değer bir büyüme göstererek 727 milyon TL'ye ulaşmıştır.



| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025/1Ç |
|------------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| BİST 100 Endeksi | 913 | 1.144 | 1.477 | 1.858 | 5.509 | 7.470 | 9.830 | 9.659 |
| XGMYO | 285 | 405 | 647 | 721 | 2.099 | 2.449 | 3.588 | 3.667 |
| Şirket Piyasa Değeri (m. Avro) | 50 | 112 | 98 | 633 | 344 | 236 | 222 | 186 |
| Net Aktif Değer (m. Avro) | 135 | 157 | 83 | 299 | 408 | 641 | 687 | 664 |
| Net Aktif Değere Göre Hisse Fiyatı | 0,39 | 0,46 | 0,24 | 0,23 | 0,31 | 0,16 | 0,18 | 0,17 |
| Gerçekleşen Hisse Fiyatı (Avro) | 0,15 | 0,33 | 0,29 | 0,49 | 0,26 | 0,06 | 0,06 | 0,05 |

Portföy Sınırlamaları

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

| Konsolide olmayan (bireysel) | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| finansal tablo ana hesap kalemler | İlgili Düzenleme | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
| A Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (b) | 1.496.374.804 | 1.716.608.035 |
| B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (a) | 21.403.734.188 | 16.280.789.748 |
| C İştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 4.765.212.031 | 5.123.830.936 |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) ^(*) | III-48.1. Md. 23 / (f) | 374.590.249 | 613.265.152 |
| Diğer varlıklar | | 331.564.669 | 1.357.844.547 |
| D Toplam varlıklar (aktif toplamı) | III-48.1. Md. 3 / (p) | 28.371.475.941 | 25.092.338.418 |
| E Finansal borçlar | III-48.1. Md. 31 | 1.940.327.752 | 2.010.380.887 |
| F Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1. Md. 31 | 103.841.660 | 58.547.696 |
| G Finansal kiralama borçları | III-48.1. Md. 31 | - | - |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | - | - |
| I Özkaynaklar | III-48.1. Md. 31 | 23.577.676.613 | 21.091.293.377 |
| Diğer kaynaklar | | 2.749.629.916 | 1.932.116.458 |
| D Toplam kaynaklar | III-48.1. Md. 3 / (p) | 28.371.475.941 | 25.092.338.418 |
| Konsolide olmayan (bireysel) | | | |
| diğer finansal bilgiler | İlgili Düzenleme | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
| 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) | 697.679.446 | 50.433.250 |
| 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) | 16.008.629 | 16.008.629 |
| C1 Yabancı iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (d) | - | - |
| C2 İşletme şirkete iştirak | III-48.1. Md. 28//1 (a) | - | - |
| J Gayrinakdi krediler | III-48.1. Md. 31 | 350.958.605 | 324.346.708 |
| K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1. Md. 22 / (e) | - | - |
| L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1. Md. 22 / (l) | 51.361.823 | 45.555.721 |

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-481. Md. 22 / (e) | %0,00 | %0,00 | <%10 |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-481. Md. 24 / (a).(b) | %75,44 | %64,88 | >%51 |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-481. Md. 24 / (b) | %22,07 | %27,26 | <%50 |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-481. Md. 24 / (d) | %0,00 | %0,00 | <%50 |
| 5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler | III-481. Md. 24 / (c) | %0,06 | %0,06 | <%20 |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak | III-481. Md. 28 / 1 (a) | %0,00 | %0,00 | <%10 |
| 7 Borçlanma Sınırı | III-481. Md. 31 | %10,16 | %11,35 | <%500 |
| 8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı (*) | III-481. Md. 24 / (b) | %2,46 | %0,20 | <%10 |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (**) | III-481. Md. 22 / (I) | %0,18 | %0,18 | <%10 |

(*) 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari olmayan alacakların tamamı Şirket'in %100 bağlı ortaklıklarından olan alacaklardan oluşmaktadır.

İLETİŞİM

Akfen GYO A.Ş

Adres: Büyükdere Cad. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8
Levent 34394 İstanbul / Türkiye

www.akfengyo.com.tr

Telefon: +90 212 371 87 00

Fax: +90 212 279 62 62

E posta info@akfengyo.com.tr

