



Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi
İzahname

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

akfen
Holding A.Ş.
Koza Cad. No:23 C. O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 409 10 10 Ticaret Sicil No: 145772
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 002 3656
Mersis No: 0-0230-0236-500017

akfen
İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.
Koza Sok. No: 23 C. O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 409 10 000 Ticaret Sicil No: 62055
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 002 3656

T.C.
SENAT
1923
İYİ HAYAT
VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulbaki Müderrisoğlu Parkı Kat: 5 Site: 5
F-2/1 Blok Kat: 10 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (212) 352 15 77 Fax: (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 251228
Bağcı Kurumlar V.D. 22 000 8300
Mersis No: 080305900017

Doküman Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce .09 ./.01 /2025 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 569.742.750 TL'den 636.584.078 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 66.841.328 TL nominal değerli 66.841.328 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Akfen Holding A.Ş.'ye ait 28.646.284 TL nominal değerli 28.646.284 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 95.487.612 TL nominal değerli 95.487.612 adet B Grubu payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın (www.akfeninnsaat.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (www.terayatirim.com) ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.vakifyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi İzahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
ANONİM ŞİRKETİ

akfen
Holding A.Ş.
Koza Cad. No:22 C.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 274553
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 062 9535
Mersis No: 0-0220-0706-500017

akfen
İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
Koza Sokakı No: 22 C.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 274553
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 062 9535
Mersis No: 0-0220-0706-500017

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mahallesi Eski Çarşı Sitesi
F-2/A Blok No:15 Beşiktaş 34398
Tel: 0212 333 35 77 Faks: 0212 333 35 78
www.vakifyatirim.com.tr
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Sicil No: 274553
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 3659
Mersis No: 0-9220-0883-5010017

Dogrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

İşbu İzahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup sadece İzahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

(YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ)
TENA
Koza Cad. No:22 G. 1. Kat 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 275055 Koza Serm. Yat. 22 G. O.P. No: 06779 22 G. O.P.
Ankara Kurumlar M.D. No: 023 000 8855 Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 275055
Mersis No: 0-0230-0786-5500017

İnşaat Turizm Yat. A.Ş.

Doküman Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İÇİNDEKİLER

I. BORSA GÖRÜŞÜ:.....	1
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	2
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	3
2. ÖZET	6
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	40
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	41
5. RİSK FAKTÖRLERİ	46
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	77
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	94
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	137
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	140
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	146
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	173
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	181
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	181
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	182
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	182
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	197
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	198
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	202
19. ANA PAY SAHİPLERİ	203
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	207
21. DİĞER BİLGİLER	213
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	221
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	255
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	286
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	293
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	344
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	345
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	346
29. SULANMA ETKİSİ	348
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	349
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	351
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	351
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	351
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	361
35. EKLER	362

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

akfen
Holding A.Ş.

Koza Cad. No:22 G.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 276642
Ankara Kurumlar Y.D. No: 023 20 03653
Mersis No: 0-0230-0786-00000000000000000000

İnsan Kaynakları ve T.C.A.Ş.

Koza Sokakı No: 10 G.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 276642

Dogrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
”	: inç
1 ABD Doları cent	: 1 ABD Doları'nın 1/100'üne eşit olan para birimi
3Ç2023	: 2023 yılı 3. çeyrek
3Ç2024	: 2024 yılı 3. çeyrek
351 sayılı Kanun	: 351 sayılı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurt Hizmetleri Kanunu
6428 sayılı Kanun	: 6428 Sayılı Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Tesis Yapıtırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
A.Ş.	: Anonim Şirketi
AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları / USD / Amerikan Doları / Dolar / ABD\$	: Amerika Birleşik Devletleri Doları
Acacia	: Acacia Maden İşletmeleri A.Ş.
Akfen Altyapı Holding	: Akfen Altyapı Holding A.Ş.
Akfen Çevre ve Su	: Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş.
Akfen GPYŞ (*)	: Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Akfen GYO	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Akfen Hastane	: Akfen Hastane Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş.
Akfen Holding / Halka Arz Eden Pay Sahibi	: Akfen Holding A.Ş.
Akfen Holding Grubu	: Akfen Holding, Akfen Holding'in bağlı ortaklıkları ve Akfen Holding'in iştiraklerinden oluşan şirketler topluluğu
Akfen İnşaat Grubu	: Akfen İnşaat ve Akfen İnşaat'ın bağlı ortaklıklarından oluşan şirketler topluluğu
Akfen Merter	: Akfen Merter Gayrimenkul Turizm ve İnşaat A.Ş.
Akfen Turizm	: Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.
Akfen Yenilenebilir	: Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.
Akın Ailesi	: Hamdi Akın, Selim Akın ve Pelin Akın Özalp



KISALTMALAR	TANIMLAR
GYODER	: Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
Hacettepe SPV	: Şirket'in bağlı ortaklıklarından olan ve Ankara ili, Çankaya İlçesi Lodumlu (ME) Mahallesi 29094 ada 9 parsel (Hacettepe Yurt ve Konukevi) ve 10 parseller üzerinde üst hakkının maliki olan Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Hacettepe TGB	: Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.
Halka Arz Edilen Paylar	: İhraççı'nın çıkarılmış sermayesinin 569.742.750 TL'den 636.584.078 TL'ye artırılması nedeniyle çıkarılacak toplam 66.841.328 TL nominal değerli 66.841.328 adet B Grubu pay ile Akfen Holding A.Ş.'ye ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilecek 28.646.284 TL nominal değerli 28.646.284 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 95.487.612 TL nominal değerli 95.487.612 adet B Grubu pay
HBYS	: Hastane Bilgi Yönetim Sistemi
HES	: Hidroelektrik santral
IFC	: Uluslararası Finans Kurumu (<i>International Finance Corporation</i>)
IRS	: Faiz Oranı Takası (<i>Interest Rate Swap</i>)
ISIN	: Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
Isparta SPV	: Şirket'in bağlı ortaklıklarından olan ve Isparta Şehir Hastanesi'ni işleten Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.
İDO	: İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
İHD	: İşletme hakkı devri
İhraççı / Şirket / Akfen İnşaat	: Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
İSG	: İş sağlığı ve güvenliği
İş Bankası	: Türkiye İş Bankası A.Ş.
JCR	: JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	: Katma Değer Vergisi
KGK	: Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KÖİ (PPP)	: Kamu Özel İşbirliği (<i>Public Private Partnership</i>)
KÖİ Uygulama Yönetmeliği	: Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Testis Yaptırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınmasına Dair Uygulama Yönetmeliği

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-2/A Blok No:18 Kat:5 34335 İstanbul
Tel: 0(212) 332 16 17 Fax: 0(212) 351 17 17
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 0 10 000
020-0883-594



KISALTMALAR	TANIMLAR
KPMG	: KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kurul / SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	: SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	: SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVC	: kardiyovasküler cerrahi
KVK	: 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KYK	: Kredi ve Yurtlar Kurumu
Ltd. Şti.	: Limited Şirketi
m ²	: Metrekare
m ³	: Metreküp
Masanda Turizm	: Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.
MDO	: Marmara Deniz Otobüsleri Yatırım ve İşletme A.Ş.
MIP	: Mersin Uluslararası Limanı (Mersin International Port) / Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş.
MİA	: Merkezi İş Alanı
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MR(I)	: manyetik rezonans (görüntüleme)
Net Kurumsal	: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OECD	: Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (Organisation for Economic Co-operation and Development)
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
ÖİB	: T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
Pay Tebliği	: 22/6/2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği
Proje Şirketleri	: Şirket'in bağlı ortaklıklarından, münhasıran ilgili projelerin yapımı ve işletimi amacıyla SPV olarak kurulmuş olan, Eskişehir SPV, Isparta SPV, Tekirdağ SPV ve Hacettepe SPV
PYŞ	: Portföy Yönetim Şirketi
Sağlık Uygulama Tebliği	: 24.03.2013 tarihli ve 28597 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sosyal Güvenlik Kurumu Sağlık Uygulama Tebliği
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
SPKn	: 10.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Koza Cad. No:25 Kat:5 P.06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 275672
Ankara Kurumlar Y.D. No: 023
Mersis No: 0 0230 0786 5500017

İnşaat, Turizm ve Ticaret

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulca Marjın Cad. Park Mara Şişli
F-2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34335 İstanbul
Tel: 0(212) 352 33 17 Fax: 0(212) 352 33 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35729
Boğaziçi Kurumlar Y.D. 922 63 22
020.0923.5500017



KISALTMALAR	TANIMLAR
SPV	: Özel amaçlı şirket (<i>special purpose vehicle</i>)
SUT	: Sosyal Güvenlik Kurumu Sağlık Uygulama Tebliği
Şehir Hastaneleri	: KÖİ Modeli ile yapılmış ve faaliyetlerine devam etmekte olan Isparta Şehir Hastanesi, Eskişehir Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TBK	: 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TCDD	: Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
TCMB / Merkez Bankası	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
Tekirdağ SPV	: Şirket’in bağlı ortaklıklarından olan ve Tekirdağ Şehir Hastanesi’ni işleten Tekirdağ Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.
Tera Yatırım / Konsorsiyum Lideri	: Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
TFRS	: Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TİKAV	: Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı
TL	: Türk Lirası
TMS	: Türkiye Muhasebe Standartları
TTK	: 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TTYD	: Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TÜSİAD	: Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
Vakıf Leasing	: Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.
Vakıf Yatırım / Konsorsiyum Lideri	: Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
VUK	: 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
Yapı Kredi Leasing	: Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.
Yİ	: Yap-İşlet
Yİİ	: Yap-İşlet-Devret

KISALTMALAR	TANIMLAR
YKD	: Yap-Kirala-Devret
YMM	: Yeminli Mali Müşavir
Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu	: Asgari 815.001 adet başvuru yapmaları şartıyla; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler, yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları da kapsamak üzere İzahnamenin 25.1.3.2. nolu bölümünde tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir.
Zeki Grup	: Zeki Grup İnşaat ve Ticaret A.Ş.

(*) SPK Kurul Karar Organı'nın 21.11.2024 tarih ve 60/1689 sayılı toplantısında Akfen GPYŞ'nin faaliyet konularının girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesi faaliyetini de kapsayacak şekilde ve unvanının "Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş." olarak değiştirilmesi amacıyla şirket esas sözleşmesinin tadil edilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olup, işbu İzahname tarihi itibarıyla esas sözleşme değişikliği süreci devam etmektedir.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Akfen
Holding A.Ş.
Koza Cad. No:22 Ç.Ş.B. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 10 Ticaret Sicil No: 145872
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 000 0055
Mersis No: 08023007880000000000000000

İnşaat Tüzel ve Tic. A.Ş.
Koza Sokak No: 23 G.Ş.B. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 1000 Ticaret Sicil No: 023 000 0055
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 000 0055
Mersis No: 08023007880000000000000000

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Emülsüla Mahir Cad. Park Blok Kat: 5
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34331 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 56 77 Faks: 0(212) 352 56 77
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 310000
Boğaziçi Kurumlar V.D. 92200000000000000000000000
Mersis No: 0-9220-0883-59000017

Dogrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Direktörlüğü'nün Sermaye Piyasası Kurulu'na muhatap 03.10.2024 tarih ve E-18454353-100.06[100.06]-29479 sayılı yazısında;

"Şirket paylarının Borsamızda işlem görmesi ile ilgili olarak yapılan değerlendirme sonucunda, Kurulumuza iletilecek Borsamız görüşü olarak, halka arz izahnamesinin Kurulumuz tarafından onaylanması durumunda,

- 1) Kotasyon Yönergesi'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan şartlardan (b) bendindeki "Halka arz edilen payların piyasa değeri" ve "Halka arz edilen payların nominal değerinin sermayeye oranı" şartlarını halka arzdan sonra sağlaması koşuluyla Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,
- 2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,
- 3) Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması hususlarının Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir."

denilmektedir.


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


Akfen
Holding A.Ş.

Koza Cad. No:22 G.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 145672
Ankara Kurumlar V.D. No: 02200000000000000000
Mersis No: 080230-0706 00000000000000000000


İnşaat Yatırım ve Ticaret A.Ş.

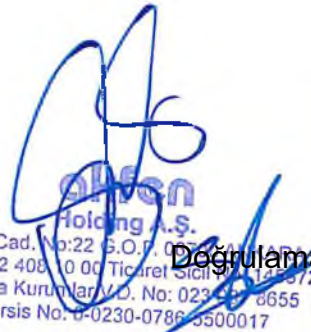
Koza Cad. No:22 G.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 145672
Ankara Kurumlar V.D. No: 02200000000000000000
Mersis No: 080230-0706 00000000000000000000

Doküman Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>


VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Mah. Cad. No:10 Kat:5
F-2/A Blok No:18/5 06510 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0(212) 360 33 77 Faks:0(212) 360 33 78
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35728
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 000 1351
Mersis No: 0-9220-0803-5000017


II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:
YOKTUR.


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


Akfen
Holding A.Ş.
Koza Cad. No:22 S.O.P. 06550 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 272372
Ankara Kurumlar V.D. No: 023000006655
Mersis No: 0-0230-0786-5500017


İNŞAAT
Yatırım ve Tic. A.Ş.
Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>
Ankara Kurumlar V.D. No: 023000006655
Mersis No: 0-0230-0786-5500017


VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-2/A Blok No: 3 Kat: 335 9700000000000000
Tel: 0(212) 370 00 00 Faks: 0(212) 370 00 00
İstanbul Ticaret Sicil No: 31120
Beyazıt Kurumlar V.D. 9270000000000000
Mersis No: 0-0230-0786-5500017

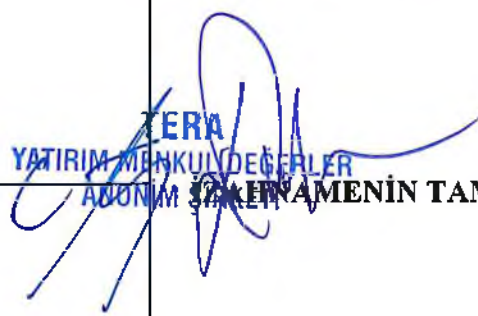
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

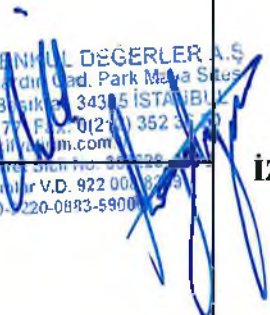
Bu İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 05.12.2024 Adı Soyadı: Selim Akın Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı	İZAHNAMENİN TAMAMI Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş. Kızı Sokak No: 22 C.D. Paş. 06728 ANKARA Tel: 0312 408 4000 İçişleri Sicil No: 63098 Ankara Kurumlar Y.D. No: 022 000 4055 Mersis No: 07-025-0720-5500017
Tarih: 05.12.2024 Adı Soyadı: Sıla Cılız İnanc Görevi: Yönetim Kurulu Üyesi	
Halka Arz Eden Pay Sahibi Akfen Holding A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 05.12.2024 Adı Soyadı: Selim Akın Görevi: Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İZAHNAMENİN TAMAMI Akfen Holding A.Ş. Kızı Cad. No: 22 C.D. Paş. 06728 ANKARA Tel: 0312 408 4000 Ticaret Sicil No: 14068 Ankara Kurumlar Y.D. No: 022 000 4055 Mersis No: 07-025-0720-5500017
Tarih: 05.12.2024 Adı Soyadı: Sıla Cılız İnanc Görevi: Yönetim Kurulu Üyesi	

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

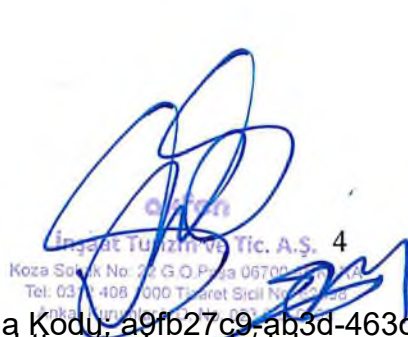


Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 05.12.2024 Adı Soyadı: Emir Münir Sarpyener Görevi: Genel Müdür	 TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ İZAHNAMESİNİN TAMAMI
Tarih: 05.12.2024 Adı Soyadı: Ethem Umut Beytorun Görevi: Genel Müdür Yardımcısı	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 05.12.2024 Adı Soyadı: Barış İnal Görevi: Genel Müdür	 VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Ebulula Marcin Cad. Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34395 İSTANBUL Tel:0(212) 352 37 77 Faks: 0(212) 352 37 78 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 351228 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 001 831 Mersis No: 080220-0893-5900000000000000
Tarih: 05.12.2024 Adı Soyadı: Mehmet Doğa Doğan Görevi: Müdür Yardımcısı	İZAHNAMESİNİN TAMAMI


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


elmen
Holding A.Ş.
Koza Cad. No:22 G.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 2743672
Ankara Kurumlar V.D. No: 022002-8655
Mersis No: 0-0230-0786-5000000000000000


inşaat Turizm ve Tic. A.Ş.
Koza Sokak No: 22 G.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 2743672
Ankara Kurumlar V.D. No: 022002-8655
Mersis No: 0-0230-0786-5000000000000000


VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Marcin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 37 77 Faks: 0(212) 352 37 78
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 351228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 001 831
Mersis No: 080220-0893-5900000000000000

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İzahname'nin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz. İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (member of Ernst & Young Global Limited)	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Mehmet Can Altıntaş Görevi: İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi	Şirket'in 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemine ilişkin ilgili özel bağımsız denetim raporu

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Ramazan Yurtvermez Görevi: İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi	Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerine ilişkin ilgili özel bağımsız denetim raporu

İlgili Varlık Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Şeref Emen, Ulvi Barkın Şenses, Ayhan Topaloğlu, Serkan Ünlü, Yusuf Yaylalı Görevi: Değerleme Uzmanı / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şirket'in izahnameye konu 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin Kasım 2021 ve Aralık 2022 tarihli varlık değerleme raporları

İlgili Varlık Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Erdeniz Balıkcıoğlu Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şirket'in izahnameye konu 31.12.2023 tarihli finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin 02.10.2023 ve 29.12.2023 tarihli varlık değerleme raporları ve Şirket'in izahnameye konu 30.09.2024 tarihli finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin 30.09.2024 tarihli varlık değerleme raporları



mevcut faaliyetlerin in ve faaliyetlerin e etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

Eskişehir ve Tekirdağ illerinde olmak üzere 3 adet şehir hastanesi yapımını ve işletmesini üstlenmiştir. Hastanelerde bulunan toplam yatak adetleri işbu İzahname tarihi itibarıyla Isparta için 845, Eskişehir için 1150 ve Tekirdağ için 605'tir.

- Isparta Şehir Hastanesi 17.03.2017'de KÖİ modeli ile faaliyete geçmiş olup, sözleşmesinin süresi, 05.11.2039 tarihinde sona erecektir.
- Eskişehir Şehir Hastanesi 27.10.2018'de KÖİ modeli ile faaliyete geçmiş olup, sözleşmesinin süresi, 31.12.2044 tarihinde sona erecektir.
- Tekirdağ Şehir Hastanesi 05.12.2020'de KÖİ modeli ile faaliyete geçmiş olup, sözleşmesinin süresi 01.02.2043 tarihinde sona erecektir.

Şirket, KÖİ modelindeki 3 şehir hastanesinde (Isparta Şehir Hastanesi, Eskişehir Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi) ayrıca, hizmet sağlayıcı sıfatı ile hizmet vermektedir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Akfen İnşaat Grubu'nun faaliyetleri aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

Proje	Şehir	İşletme Tipi	Toplam Kapasite
KÖİ Projeleri			
Isparta Şehir Hastanesi	Isparta	KÖİ	845 yatak
Eskişehir Şehir Hastanesi	Eskişehir	KÖİ	1.150 yatak
Tekirdağ Şehir Hastanesi	Tekirdağ	KÖİ	605 yatak
Öğrenci Yurdu			
Hacettepe Yurt ve Konukevi	Ankara	Üst hakkı & Uzun dönem Ankara Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'ne Kiralama	2.264 öğrenci
Gayrimenkul Portföyü			
İncek Loft	Ankara	Yatırım amaçlı gayrimenkul	143 konut ve 39 ünite ticari alan
İncek Villa	Ankara	Yatırım amaçlı gayrimenkul	2 adet %100 hisseli villa ve 1 adet %50 hisseli villa
Romanya Villa	Romanya	Yatırım maksatlı gayrimenkul	125 m ²
Devam Eden Taahhüt Projeleri			
Yalıkavak Loft	Bodrum	Yapım	29 adet villa
The Sisters of Mercy Hastanesi	Zagreb	Yapım ve Güçlendirme	2 adet binanın yeni yapımı ve 4 adet binanın restorasyonu
Krymislacık (Loft) Projesi	Muğla	Yapım	464 Anahtarlı Tesis



Şirket'in 30.09.2024 tarihi itibarıyla 198 adet çalışanı bulunmakta olup; bu çalışanlardan 102 kişi yüksek öğrenimini tamamlamış kalifiye çalışanlardır. Aynı dönem itibarıyla Akfen İnşaat Grubu'nun (Proje Şirketleri, iş ortaklıkları / adi ortaklıklar da dahil) çalışan sayısı ise 242'dir.

Akfen İnşaat Grubu'nun gelirleri, işbu İzahnameye konu finansal tablo dönemlerinde, genel hatlarıyla aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Sırasıyla Mart 2017, Ekim 2018 ve Kasım 2020 tarihleri itibarıyla faaliyete geçmiş olan Isparta Şehir Hastanesi, Eskişehir Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi'nden, bağlı ortaklıklarının elde ettiği kira (kullanım bedeli) gelirleri,
- Isparta SPV, Eskişehir SPV ve Tekirdağ SPV'de Sağlık Bakanlığı tarafından ödenen, hizmetlere ilişkin faaliyetlerden elde edilen hizmet gelirleri,
- Ticari alanlara ilişkin kira gelirleri,
- İncek Loft Projesi'nde satışı gerçekleşmiş olan konutlara ilişkin satış gelirleri ve satışı gerçekleşmemiş olan konutlara ilişkin kira gelirleri,
- 2020 yılından itibaren Hacettepe Yurt ve Konukevi'nden elde edilen yurt kira gelirleri,
- 2020 yılının tamamında ve 09.02.2021'e kadar Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'den (09.02.2021 tarihi itibarıyla Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'nin payları Akfen GYO'ya satılmıştır ve 30.06.2021 tarihinde ticaret siciline tescil edilen birleşme neticesinde Akfen GYO ile birleşerek, tasfiyesiz infisah olmuştur) ve 2021 sonrasında ise Akfen GYO'dan elde ettiği kira gelirleri ve
- 2020 yılında Tekirdağ Şehir Hastanesi ile Bodrum Loft Otel projelerine ilişkin inşaat işlerinin tamamlanma tarihine kadar elde ettiği inşaat gelirleri.

Bu gelirlere ek olarak Akfen İnşaat Grubu, 2023 yılı itibarıyla:

- Hırvatistan'ın Zagreb şehrinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin renovasyon ve yeniden yapım ihalesini kazanmış ve inşaat geliri elde etmeye başlamış,
- Akfen GYO'nun Bodrum'da Yalıkavak'ta bulunan arsası üzerinde geliştirilen, yapım maliyeti yaklaşık 40,7 milyon ABD Doları seviyesinde olan ve "maliyet artı kâr" yapısı ile devam etmekte olan Yalıkavak Loft Projesine ilişkin taahhüt işi kapsamında inşaat geliri elde etmeye başlamış, ve
- Mart ayında Sağlık Bakanlığı'nın açmış olduğu 600 yataklı İskenderun Devlet Hastanesi ihalesi Akfen İnşaat - Dost İnşaat Adi Ortaklığı tarafından ve Mayıs ayında da T.C. Sağlık Bakanlığı'nın açmış olduğu 600 yataklı Amasya Devlet Hastanesi ihalesi Akfen İnşaat - Dost İnşaat Adi Ortaklığı tarafından kazanılmış ve inşaat geliri elde etmeye başlamıştır.

Hastanesi Yapım İşi Adi Ortaklığı tarafından kazanılmış ve Şirket, bu projeleri inşaat süresi boyunca, projelerin tamamlanma oranlarına göre finansallarında inşaat geliri olarak muhasebeleştirdiği için, bu projelerden inşaat gelirleri elde etmeye başlamıştır.

- 2023 yılı Eylül ayında Sağlık Bakanlığı'na ihale edilen Hatay Acil Durum Hastaneleri İşi Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş., Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. İş Ortaklığı tarafından kazanılmış ve gelir elde edilmeye başlanmıştır.

Şirket, sağlık, inşaat, yurt ve gayrimenkul sektörlerini içeren farklı sektörlerde faaliyet göstermekte olup bunlardan sağlık ve inşaat sektörleri Şirket'in finansal büyüklüğündeki payı dikkate alındığında daha fazla öne çıkmaktadır.

Sağlık Sektörü

ABD, 2021 yılında GSYİH'sının %17,4'ünü ve 2022 yılında ise %16,6'sını ayırarak GSYİH'ya oranla en fazla sağlık harcaması gerçekleştiren ülke olmuştur. ABD'nin ardından GSYİH'ya oranla en fazla kaynak ayıran ülke Almanya olmuştur. Türkiye ve diğer gelişen ülkelerde GSYİH'ya oranla ayrılmış olan kaynaklar daha kısıtlıdır. Türkiye, 2021 yılında GSYİH'sının %4,6'sını ve 2022 yılında ise %4,3'ünü ayırmıştır. Kişi başına düşen ortalama sağlık harcamasının OECD ülkelerinde yıllık 5.000 ABD Doları seviyelerindeyken, ABD'de bu tutar, 12.555 ABD Doları seviyelerindedir. Türkiye'de ise kişi başına düşen ortalama sağlık harcaması tutarı, 1.828 ABD Doları seviyesindedir. 2021 yılı OECD verileri baz alındığında İsviçre en yüksek sağlık hizmeti fiyatlarına sahip olan ülke ve Türkiye de en düşük sağlık hizmeti fiyatına sahip ülkedir. Türkiye sağlık hizmetleri fiyatı, OECD ortalamasının %18'ine tekabül etmektedir. (Kaynak: OECD, <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=SHA>).

TÜİK verilerine göre toplam sağlık harcaması 2022 yılında bir önceki yıla göre %71,5 oranında artarak yaklaşık 606,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu harcamanın 463,5 milyar TL'si kamu tarafından gerçekleştirilmiş olup, 143,3 milyar TL'lik kısmı özel sektör tarafından gerçekleştirilmiştir.

Aşağıdaki grafiklere göre Türkiye'de hastane sayısı 2002 yılında 1.095 olup, 2023 yılında bu sayı 1.566'ya yükselmiştir. 2002 yılında özel hastane sayısı 271 iken, bu sayı 2023 yılı itibarıyla 565 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca, 2002 yılında yatarak tedavi gören hasta sayısı 5,5 milyon iken, 2022 yılında bu sayı 13,3 milyon olarak gerçekleşmiştir.

(Kaynak: Sağlık Bakanlığı, Sağlık İstatistikleri Yıllığı 2022, <https://dosvasb.saglik.gov.tr/Eklenti/48054/0/siv202205042024pdf.pdf>)

(Kaynak: Sağlık Bakanlığı, Sağlık İstatistikleri Yıllığı 2023 Haber Bülteni, <https://dosvamerkez.saglik.gov.tr/Eklenti/49429/0/haber-bulteni-2023-30092024pdf.pdf>).

Gelişen sağlık sistemi ile hastanede yapılmış olan doğum 231 yüzdelerinde kişi başı doktor ziyaret sayısında kişi başına düşen

10

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
TERA
akfen
Holding A.Ş.
Koza Cad. No:22 Kat:10 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 11 00 Ticaret Sicil No: 270904
Ankara Kurumlar P.D. No: 023 007 8655
Mersis No: 0833007885500017

İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.
Koza Sokak No: 22 G. O. Pas. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 11 00
Ankara Kurumlar P.D. No: 023 007 8655
Mersis No: 0833007885500017

T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu
F-2/A Blok No:17 Beşiktaş 34260 İstanbul
Tel: 0(212) 352 15 77 Fax: 0(212) 352 15 78
www.sermayepi.gov.tr
İs. Sicil No: 270904 Tic. Sicil No: 270904
Boğaziçi Kurumlar P.D. No: 023 007 8655
Mersis No: 0833007885500017



yatak sayısında ve tıbbi ekipman sayısında büyük artışlar gözlemlenmiştir.

Yurt Yatırımları Sektör Analizi

Türkiye’de yıllar içerisinde üniversite çağına gelen nüfusun artması ile birlikte devlet ve özel üniversitelerde öğrenci sayısı yıldan yıla artmaktadır. 2015-2016 eğitim ve öğretim döneminden 2022-2023 eğitim ve öğretim yılına kadar öğrenci sayısında yıldan yıla düzenli artış gerçekleşmiş olup, 2022-2023 eğitim ve öğretim yılında bir önceki yıla göre toplam öğrenci sayısında %16,23 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Bu düşüşün başlıca sebebi devlet üniversitelerindeki öğrenci sayılarının bir önceki yıla göre yaklaşık 1,4 milyon azalmış olmasıdır. 2023-2024 eğitim ve öğretim yılında ise devlet üniversitelerinde 6,27 milyon, vakıf üniversitelerinde 0,79 milyon ve vakıf meslek yüksek okullarında da 0,01 milyon olmak üzere toplamda 7,08 milyon üniversite öğrencisi bulunmaktadır. Böylece 2023-2024 eğitim ve öğretim yılında öğrenci sayısında geçmiş yıla göre %1,89 artış gözlemlenmiştir. Devlet üniversitelerinde eğitim gören öğrencilerin toplam üniversite öğrenci sayısına oranı %88,6 olarak gerçekleşmiş olup, vakıf üniversitelerinde eğitim gören öğrencilerin toplam üniversite öğrenci sayısına oranı %11,2 olarak gerçekleşmiştir.

(Kaynak: Yükseköğretim Bilgi Yönetim Sistemi, <https://istatistik.yok.gov.tr/>).

T.C. Milli Eğitim Bakanlığı Örgün Eğitim 2023-2024 yılı istatistiklerine göre Türkiye’de bulunan özel yurtların sayısı bir önceki yıla göre %2,5 oranında düşüşle 4.474 olarak gerçekleşmiştir. Bu yurtların 701’i İstanbul’da bulunmakta olup, 314 tanesi de Ankara’da bulunmaktadır. 2023-2024 eğitim ve öğretim yılında hizmet veren 4.474 adet öğrenci yurdunun 1.683 tanesi ortaokul, 1.086 tanesi ortaöğretim ve 1.705 tanesi de yükseköğretim düzeyinde gören öğrencilere hizmet vermektedir. 4.474 adet özel öğrenci yurdunun toplamda 429.125 adet yatak kapasitesi bulunmaktadır. Kredi ve Yurtlar Kurumu’na ait 843 adet öğrenci yurdu bulunmakta olup, yurtların toplam yatak kapasitesi 953.229’dur. 843 adet öğrenci yurdunun 35 tanesi İstanbul’da yer almakta olup, 40 tanesi de Ankara’da yer almaktadır.

İnşaat Sektörü

Dünya çapında artan nüfus ve uluslararası rekabetin korunması ihtiyacı, inşaat sektörünün önemini büyük ölçüde artırmaktadır. Sektörel yatırımların hız kazanmasına rağmen, son yıllarda gözlenen inşaat malzeme fiyatlarındaki artış ve sektöre duyulan güvenin azalması, sektörel büyümenin beklenenden düşük kalmasına neden olmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde, inşaat sektöründe istihdam edilen işçi sayısı yaklaşık 2,23 milyon seviyelerinde gerçekleşmiş olup, bir önceki çeyreğe göre %4,64, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %3,10 oranında artış göstermiştir (Kaynak: TÜİK, <https://istatistik.gov.tr/>).



Aynı zamanda yılın üçüncü çeyreğinde inşaat sektörü bir önceki yılın aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi bazında %9,2'lik, 2023 yıl sonuna göre ise %13,8'lik büyüme göstermiştir. GSYİH ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında artış göstermiş ve inşaat sektörü GSYİH'deki artışa önemli katkı sağlamıştır (*Kaynak: TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, 3. Çeyrek*).

İnşaat maliyetleri sektörde kârlılığı ve gayrimenkullerin fiyatlarını etkileyen en önemli unsurlardan biridir. 2024 yılı Eylül ayında inşaat maliyeti endeksindeki artış bir önceki aya göre %0,57, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %38,93 seviyesindedir. Aşağıdaki tabloda inşaat maliyetindeki artış hızında 2023 yılının ilk yarısında ve 2024 yılı üçüncü çeyreğinde düşüş söz konusudur. İnşaat sektöründeki maliyet kalemlerinden biri olan yapı maliyetlerinde malzeme maliyet endeksinde bir önceki aya göre %0,77'lik artış, bir önceki yıla göre ise %31,56'lık bir artış gözlemlenmiş olup, işçilik maliyet endeksinde ise bir önceki aya göre %0,18'lik artış, bir önceki yıla göre de %56,68'lik bir artış gözlemlenmiştir (Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Eylul-2024-53673>).

Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinleri inşaat sektörü için önemli olan diğer unsurlardandır. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre verilmiş olan yapı ruhsatları, bina sayısı bazında %18,8, m² yüz ölçümü bazında %18,9 ve daire sayısı bazında ise %17,0 düşüş göstermiştir. Yapı ruhsatı verilmiş olan yapıların toplam yüz ölçümü yaklaşık 32,0 milyon m² olup, bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı yapılar ve 6,8 milyon m²'si de ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir (Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri 3. Çeyrek).

Gayrimenkul Sektörü

Konut Sektörü

2024 yılının ilk üç çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artış kaydetmiş olup, 947.236 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılarla yapılan satışlar 2024 yılının üç çeyreğinde 17.090 olurken, yabancılarla satışların toplam satıştaki payı %1,80 olarak gerçekleşmiştir.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise ipotekli satışlarda bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %42,6 oranında düşüş kaydederek, 92.310 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı 2024 yılının ilk yarısında %9,75 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki gerilemenin ana unsuru konut kredisindeki yükselen faiz oranlarıdır (Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2024, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2024-53762>).

Konut Fiyat Endeksi (2023=100), 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,1 oranında artış göstererek 151,1 olarak gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %26,8 artış göstermiştir. (Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi)

Kaynak: TCMB

Konu: **VAKİF** **MEYAN**

Endekst.

12

Insaat Turizm ve Tic. A.Ş.

Koza Cad. No:22 S.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sic. No: 145972
Ankara Kurumlar Y.D. No: 023
Mersis No: 0-0230-0786-5500017

Koza Sokak No. 51, Paşazade Mahallesi

ma Kodu: a9fb27c9 ab3d

<https://spk.gov.tr/dokur>

Dogrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulamasi>

kim ayında bir önceki
1 olarak gerçekleştirilmiştir.
mal olarak %26,8 artış olmuştur.

		https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES%26CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oNYIaqU#:~:text=Türkiye'deki%20komutların%20kalite%20etkisinden,artarak%20151%2C1%20seviyesinde%20gerçekleşmiştir. Enflasyon ve döviz kurundaki artış hızının yavaşlamasına rağmen, arz tarafında yeni ofis arzının düşük olması birincil kiralardan hem TL hem de ABD\$ bazında artmasına sebep olmuştur. Bu nedenle, ABD\$ bazında %21,6 artış gerçekleşmiştir. Ayrıca birincil kiralardan rekor seviyelere ulaşması ve kısıtlı nitelikli ofis arzı nedeniyle firmalar, bütçelerine uygun ve ideal özelliklere sahip alan bulmakta zorlanırken ofis alanlarına olan talepte düşüş yaşanmıştır. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralardan m² bazında İstanbul'da 32 ABD\$ - 45 ABD\$ arasında, İzmir'de ve Ankara'da 20 ABD\$ olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,11 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Bu çeyrekte toplamda 34,985 m² işlem gerçekleşmiş ve 2024 yılı içerisinde gerçekleşmiş olan kiralama işlemlerinin toplamı 166.082 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %19 oranında düşüş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %30,4, adet bazında %41,2 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %38'i MİA'da gerçekleşmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %62'si Anadolu yakasında ve %38'i Avrupa yakasında gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla değişim gözlemlenmemiştir (Kaynak: Cushman & Wakefield Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Üçüncü Çeyrek 2024 Raporu, https://cw-tr.com/tr/arastirma-detay/1824/turkiye-gayrimenkul-pazarı-gorunumu-3cevrek-2024). Ankara'da ise 2024 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla, birincil ofis kiralardan m² başına ortalama 669 TL'den, ABD Doları bazında ise 20 ABD\$ olarak gerçekleşmiş olup, 1 yıl içerisindeki büyüme ise %53,8 olarak gerçekleşmiştir (Kaynak: Cushman & Wakefield Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Üçüncü Çeyrek 2024 Raporu, https://cw-tr.com/tr/arastirma-detay/1824/turkiye-gayrimenkul-pazarı-gorunumu-3cevrek-2024).
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirket'in beklentilerini önemli derecede etkileyebilecek eğilimler, 2020 yılı başından günümüze kadar, dünya genelinde etkili olan Covid-19 pandemisi, 2022 yılı başından bu yana devam eden Rusya-Ukrayna savaşı ve 2023 yılı içerisinde ortaya çıkan İsrail-Gazze olayları, 2023 Şubat ayında yaşanan Kahramanmaraş merkezli depremler, yurtiçi ve küresel enflasyon ve kur dalgalanmaları, döviz kurlarındaki belirsizlikler olarak sıralanabilir.
B.5	İhraççının itibarı	İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı Akfen Holding'e aittir.



olduğu grup ve grup içindeki yeri	Güncel durumda, Akfen Holding'in 17 adet doğrudan bağlı ortaklığı, 4 adet iş ortaklığı ve 4¹ adet finansal yatırımı bulunmaktadır. Akfen Holding'in doğrudan bağlı ortaklıkları, Akfen İnşaat, Akfen Yenilenebilir, Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme A.Ş., Akfen Turizm, Akfen GPYŞ, Akfen Merter, Akfen Çevre ve Su, Adana İpekyolu Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş., Akfen Enerji Gaz Santrali Yatırımları ve Ticaret A.Ş., Akfen Güneş Enerjisi Yatırım ve İşletme A.Ş., Zeki Grup İnşaat ve Ticaret A.Ş., Temmuz Yatırım İnşaat A.Ş., Ağustos Yatırım İnşaat A.Ş., Kasım Yatırım İnşaat A.Ş., Aralık Yatırım İnşaat A.Ş., Ocak Yatırım İnşaat A.Ş. ve Şubat Yatırım İnşaat A.Ş.'dir. Akfen Holding'in iş ortaklıkları ve finansal yatırımları ise; Mersin Uluslararası Limanı, İstanbul Deniz Otobüsleri / MDO, Acacia, Akfen GYO, BİZ Madencilik A.Ş., Travelex, Kiraz 13, Inc ve Kiraz 15 Inc.'dir. Akfen Holding Grubu'nun PSA International, IFM Investors (Global InfraCo SP NEUM SLU), Tepe İnşaat A.Ş., İlbak Madencilik, Travelex gibi konusunda deneyimli ulusal ve uluslararası müteşebbislerle ortaklıkları mevcut olup, ayrıca otelcilik alanında Accor Grubu ile işbirliği yapmaktadır. Geçmişte de EBRD, IFC, Aéroports de Paris Group, Souter Investment LLP, Doğu Holding, TüvSüd, Kardan N.V. ile ortaklıklar yapmıştır. Akfen Holding'in sermayesinin %45,10'u Selim Akın'a, %45,10'u Pelin Akın Özalp'e, %3,29'u Hamdi Akın'a, %6,51'i Akfen Holding'in kendisine aittir.
B.6 Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan	İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 569.742.750,00 TL olup her biri 1,00 TL değerinde 569.742.750 adet paydan oluşmaktadır. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 113.948.550 adedi A Grubu nama yazılı ve 455.794.200 adedi B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

¹ Akfen Holding'in TAV Yatırım Holding A.Ş.'de bulunan ve TAV Yatırım Holding A.Ş.'nin toplam sermayesinin %21,68'ine denk gelen 43.567 adet C Grubu pay 29.05.2019 tarihinde Gazelle Yatılılık Turizm Gayrimenkul Otomotiv İç ve Dış Ticaret A.Ş.'ye devredilmiştir. Ancak, söz konusu pay devri TAV Yatırım Holding A.Ş. tarafından reddedilmiştir. Bunun üzerine, Akfen Holding tarafından söz konusu ret kararının iptali ve devrin pay defterine işlenmesi amacıyla TAV Yatırım Holding A.Ş. aleyhine dava açılmıştır. Gazelle Yatılılık Turizm Gayrimenkul Otomotiv İç ve Dış Ticaret A.Ş. tarafından da TAV Yatırım Holding A.Ş. aleyhine dava ikame edilerek, hissedarlığının tespiti ve devrin pay defterine hükmen işlenmesi talep edilmiştir. İki dava birleşmiş olup ilk derece mahkemesi her iki davayı da reddetmiştir. Ret kararına karşı davacılar tarafından yapılan istinaf başvurusu neticesinde İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 43. Hukuk Dairesi tarafından 29.12.2023 tarihinde davacıların istinaf taleplerinin kabulüne karar vererek yerel mahkemenin kararını kaldırmış ve yeniden tesis ettiği hüküm ile her iki dosyanın da kabulüne karar vererek devrin pay defterine işlenmesine, Gazelle Yatılılık Turizm Gayrimenkul Otomotiv İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin şirket ortağı olduğunun tespitine karar verilmiştir. Gazelle Yatılılık Turizm Gayrimenkul Otomotiv İç ve Dış Ticaret A.Ş. tarafından ilgili ticaret sicil müdürlüğü nezdinde geçici tescil talebinde bulunulmuş olup; güncel durumda sürecin tamamlanması beklenmektedir. Karar 18.12.2023 TAV Yatırım Holding A.Ş. tarafından temyiz edilmiş olup dosya, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 2024/18651 sayılı dosyasında incelemededir.

Koza Cad. No:22 Ç.Ş. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 10 Ticaret Sicil No: 270552
Ankara Kurumlar V.D. No: 023
Mersis No: 0-0250-0780-5500017

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Bulvarı Kardin Cad. No: 10 Kat: 5
F-2/A Blok No: 8 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0(212) 352 35 70 Fax: 0(212) 352 35 70
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 33228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 00 8268
Mersis No: 0-9226-0983-5900017



veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının n farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi		Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı (%100) Akfen Holding'e aittir. Esas Sözleşme uyarınca A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme ve genel kurulda oy imtiyazı bulunmakta olup; B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde sahip olduğu imtiyaz uyarınca, 5 üyeden oluşan yönetim kurulunun 2 üyesi, 6 üyeden oluşan yönetim kurulunun 3 üyesi, 7 üyeden oluşan yönetim kurulunun 3 üyesi, 8 üyeden oluşan yönetim kurulunun 4 üyesi, 9 üyeden oluşan yönetim kurulunun 4 üyesi ve 10 üyeden oluşan yönetim kurulunun 5 üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından seçilir ve her bir A Grubu pay, sahibine 5 oy hakkı ve her bir B Grubu pay, sahibine 1 oy hakkı verir. Akfen Holding, A Grubu payların ve B Grubu payların tamamına sahip olup; halka arz öncesinde Şirket genel kurulunda oy haklarının toplamda %100'üne ve yönetim hakimiyetine sahiptir. Akfen Holding'in Şirket üzerindeki yönetim kontrolünün kaynağı, Şirket sermayesinin %100'üne sahip olmasının yanı sıra, Esas Sözleşme uyarınca sahip olduğu A Grubu paylara ilişkin yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı ve oy imtiyazıdır. Akfen Holding'in sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai gerçek kişiler birbirleri ile kardeş olan, Selim Akın ve Pelin Akın Özalp'tir. Ancak, Selim Akın ve Pelin Akın Özalp'ten hiçbiri, Akfen Holding üzerinde tek başına doğrudan veya dolaylı olarak yönetim hakimiyetini haiz değildir.
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının	Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 55,8 milyar TL olan aktif büyüklüğü, 2022 yılında 2021 yılına göre %18,2 azalışla 45,6 milyar TL olarak, 2023 yılında ise 2022 yılsonuna göre %1,2 artışla 46,2

**finansal
durumunda
ve faaliyet
sonuçlarında
meydana
gelen
önemli
değişiklikler**

milyar TL olarak, 2024 yılı ilk dokuz ayında ise 2023 yıl sonuna göre %6,9 azalışla 43 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 48,5 milyar TL olan duran varlıkları, ağırlıklı olarak imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıklardaki değişim neticesinde 2022 yılında 2021 yılına göre %18,3 azalışla 39,6 milyar TL'ye, 2023 yılında ise 2022 yılsonuna paralel olarak 39,6 milyar TL seviyesinde, 2024 yılı ilk dokuz ayında ise ağırlıklı olarak imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıklardaki değişim neticesinde 2023 yılına göre %9,5 azalışla 35,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 30.09.2024 dönemi itibarıyla Akfen İnşaat Grubu'nun duran varlıkları toplam aktiflerinin %83,4'ünü oluşturmaktadır.

Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 7,3 milyar TL olan dönen varlıkları ağırlıklı olarak imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıklardaki değişim neticesinde 2022 yılında 2021 yılına göre %18,0 azalışla 6 milyar TL'ye, 2023 yılında ise 2022 yılsonuna göre %9,1 artışla 6,6 milyar TL'ye yükselmiş olup 2024 yılı ilk dokuz ayında ise 2023 yılına göre %8,7 artışla 7,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 30.09.2024 dönemi itibarıyla Akfen İnşaat Grubu'nun dönen varlıkları toplam aktiflerinin %16,6'sını oluşturmaktadır.

2021 yılında 1,1 milyar TL seviyesinde olan nakit ve nakit benzerleri, 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %32,9 azalarak 746,1 milyon TL, 2023 yılında bu yılda başlatılan yeni yatırımlara yapılan harcamaların da etkisiyle 2022 yıl sonuna göre %17,8 oranında azalarak 613,5 milyon TL, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise yapılan yatırımlara ilişkin harcamaların ve yapılan kredi geri ödemelerinin de etkisiyle 2023 yılına göre %5 oranında azalarak 582,2 milyon TL olmuştur.

2021 yılında 391,9 milyon TL olan kısa ve uzun vadeli ticari alacaklar, 2022 yılında 2021 yılına göre %22,7 artışla 480,8 milyon TL'ye, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %21,4 artışla 583,8 milyon TL'ye çıkmıştır. 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise hem gelirlerdeki artış hem de tahsilat dönemi farklılığından dolayı, 2023 yılına göre %64,8 artışla 962,1 milyon TL'ye yükselmiştir.

2021 yılında 481,3 milyon TL olan kısa ve uzun vadeli diğer alacaklar, 2022 yılında 2021 yılına göre %63,9 azalışla 173,5 milyon TL'ye gerilemiş olup 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %45 artışla 251,6 milyon TL'ye, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %68,6 artışla 424,1 milyon TL'ye yükselmiştir.

Akfen İnşaat Grubu, Sağlık Bakanlığı'yla imzalanan KÖİ modeli sözleşmeleri ile uyumlu olarak finansal tablolarında-söz konusu yatırımları TMS/TFRS'ye uygun olarak muhasebeleştirmektedir. Gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan sözleşmeye dayalı nakit akışları, TFRS Yorum 12 kapsamında enflasyon oranı, döviz kurlarındaki değişim ve iskonto oranı nedeniyle değişiklik göstermektedir. Akfen İnşaat Grubu'nun kısa ve uzun vadeli imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıkları finansal tablo dönemleri

Akfen İnşaat Grubu'nun diğer dönen ve duran varlıkları ağırlıklı olarak devreden KDV'lerden oluşmaktadır. 2021 yılında 2021 milyon TL olan diğer dönen ve duran varlıklar, 2022 yılında 2021 yılına göre %27 azalışla 191,8 milyon TL olarak gerçekleşmiş, 2023 yılında 2022 yılsonuna göre %20,7 azalışla 152,1 milyon TL olmuş ve 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %17 artışla 269,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Mersis No: 0-9700000000-5900017

Ankar Kararlar V.2. No: 23 002 0683

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Koza Cad. No:22 Kat: E. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 145672
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 00 80 5
Mersis No: 06230-0706-5500000000000000

Holding A.S.

Türev araçlar ilk olarak sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerini yansıtan elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmektedir. Türev araçlardan kaynaklanan varlıklar ve yükümlülükler, değişken faiz oranının sabit faiz oranı ile takasından oluşmaktadır. Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 1 milyar TL tutarında türev araçlardan kaynaklanan yükümlülükleri bulunuyorken, 2022 yıl sonu itibarıyla 1,2 milyar TL türev araçlardan kaynaklanan varlıkları, 2023 yıl sonu itibarıyla 615,7 milyon TL türev araçlardan kaynaklanan varlıkları ve 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise 292,5 milyon TL türev araçlarından kaynaklanan varlıkları bulunmaktadır.

Akfen İnşaat Grubu'nun maddi olmayan duran varlıklarının çoğunluğu haklardan oluşturmaktadır. Haklar içerisinde Akfen İnşaat Grubu'nun kiraladığı arsaların üzerinde sahip olduğu kiralama ile ilgili muhasebeleştirilen varlıkları da bulunmaktadır. 2021 yılında 627,9 milyon TL olan maddi olmayan duran varlıkların net defter değeri ayrılan amortisman neticesinde yıllar içerisinde azalmakta olup, 2022 yılında 598,3 milyon TL olmuştur. Şirket, maddi olmayan duran varlıklar altında yer alan, Akfen Merter'in 30 yıl süreliğine kiraladığı ve üzerinde proje geliştirilme aşamasında olan araziye ait kiralama ile ilgili muhasebeleştirilen varlıklarını, ilgili projeyi artık geliştirmeyeceğine karar vermesinden dolayı finansal tablolarda iptal etmiştir. 2023 yıl sonunda 328,2 milyon TL olan maddi olmayan duran varlıklar 2024 yılının ilk dokuz ayı sonunda 319,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların büyük çoğunluğu Hacettepe SPV'ye ait projelere ilişkin sahip olunan üst haklarından oluşmaktadır.

Akfen İnşaat Grubu'nun maddi duran varlıklarının ağırlığı arazi ve binalar, yapılmakta olan yatırımlar ve özel maliyetlerden oluşmaktadır. 2021 yılında 363,9 milyon TL olan maddi duran varlıkların net defter değeri, 2022 yılında yapılan bina yeniden değerlemesi ve özel maliyetlerdeki artış neticesinde 2021 yılına göre %18 artışla 429,4 milyon TL'ye yükselmiş, 2023 yılında Şirket'in yapılmakta olan yatırımlar kalemi altında yer alan proje harcamalarının giderleştirilmesi neticesinde 2022 yıl sonuna göre %33,4 azalışla 286 milyon TL olmuştur. 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise ilgili dönemde gerçekleşen bina devirleri neticesinde maddi duran varlıkların net defter değeri 2023 yılına göre %39,3 azalarak 173,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Akfen İnşaat Grubu'nun kısa vadeli yükümlülükleri 2021 yılında 7 milyar TL iken, 2022 yılında 2021 yılına göre %23,1 azalışla 5,4 milyar TL'ye düşmüş, 2023 yıl sonuna göre %26 artışla 6,5 milyar TL'ye, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %14 artışla 7,4 milyar TL'ye yükselmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2024 tarihi itibarıyla %17 olarak gerçekleşmiştir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebu'lula Caddesi No: 2 Kat: 2
F-2/A Blok No: 8 Kat: 8 34335 13000 İstanbul
Tel: 0(212) 362 35 11 Faks: 0(212) 362 35 12
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 257 120
Bulgarici Kurumlar V.D. 922 008 5359
Mersis No: 0-6320-0000-53000017



akfen
Holding A.Ş.
Koza Cad. No:22 C.D.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 27090
Ankara Kurumlar V.D. No: 022 000 0000
Mersis No: 0-0230-0786-5500017

akfen
İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
Keza Sokakı No: 22 Kat: 2 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 62095
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 002 0000

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Akfen İnşaat Grubu'nun uzun vadeli yükümlülükleri 2021 yılında 33 milyar TL iken, 2022 yılında 2021 yılına göre %28,5 azalışla 23,6 milyar TL'ye, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %13,5 azalışla 20,4 milyar TL'ye, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %20,4 azalışla 16,3 milyar TL'ye düşmüştür. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2024 dönemi itibarıyla %37,8 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılında 508,5 milyon TL olan ticari borçlar, 2022 yılında 2021 yılına göre %5,5 artışla 536,5 milyon TL'ye, 2023 yılında 2022 yılsonuna göre %75,7 artışla 942,7 milyon TL'ye, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %33,9 artışla 1,3 milyar TL'ye yükselmiştir.

2021 yılında 303,8 milyon TL olan kısa ve uzun vadeli diğer borçlar, 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %29 azalışla 215,8 milyon TL'ye, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %8,8 azalışla 196,7 milyon TL olmuş, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %63,8 azalışla 71,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılında 3,6 milyon TL olan ertelenmiş gelirler, 2022 yılında 40,8 milyon TL'ye yükselmiş, 2023 yılında da 534,3 milyon TL, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 175,4 milyon TL olmuştur.

2021 yılında 530,9 milyon TL olan müşteri sözleşmelerinden doğan kısa ve uzun vadeli yükümlülükler, 2022 yılında 2021 yılına göre %19,6 artışla 634,9 milyon TL'ye yükselmiş, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %19,5 artışla 758,8 milyon TL olmuş ve 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %11,8 artarak 848,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 15,8 milyar TL olan özkaynakları, 2022 yılında artan karlılık neticesinde 2021 yılına göre %5,5 artışla 16,6 milyar TL'ye, 2023 yıl sonu itibarıyla 2022 yıl sonuna göre %16,1 artışla 19,3 milyar TL'ye yükselmiş ve 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına paralel yaklaşık 19,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 30.09.2024 tarihi itibarıyla %45,1 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılında İncek Loft'taki daire satışlarının artmasına rağmen, hastane hizmet gelirlerinden elde edilen gelirler 2021 yılına göre %20,9 oranında azalış göstermiş ve Akfen İnşaat Grubu'nun 2022 yılı gelirleri 2021 yılına göre yaklaşık %12,6 oranında azalmıştır.

Akfen İnşaat Grubu'nun hizmet gelirleri 2023 yılında 2022 yılının aynı dönemine göre %27,5 oranında artmış ve yaklaşık 2,3 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca hizmet gelirlerindeki artış etkisi ve Akfen İnşaat Grubu'nun 2023 yılı itibarıyla başladığı Hırvatistan, Yalılıkavak, ve Devlet Hastaneleri Projelerine ilişkin inşaat gelirlerinin etkisi ile de Akfen İnşaat Grubu'nun hasılat rakamı 3,2 milyar TL'ye yükselmiş ve 2022 yılının aynı dönemine %49,7 oranında artmıştır. Akfen İnşaat Grubu'nun gelirleri 30 Eylül 2024 döneminde 30 Eylül 2023 dönemine göre %130,8 oranında artmış ve yaklaşık 6,3 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışta hizmet gelirlerindeki artışın etkisi de görülmektedir.

%31,1 oranında artış katkı sağlarken, yine grubun 2023'ün ilk çeyreğinden sonra başladığı projelerden elde ettiği inşaat gelirlerinin etkileri de hasılatın 3 milyar TL'ye yükselmesinde önemli etken olmuştur. Akfen İnşaat Grubu'nun 2022 yılına kadar elde ettiği bütün gelirler ilgili dönemler itibarıyla yurt içi satışlarından elde edilmekteyken, 2023 yılı itibarıyla Hırvatistan'ın Zagreb şehrinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin renovasyon ve yeniden yapım işine başlaması sebebiyle 31 Aralık 2023, 30 Eylül 2023 ve 2024 tarihleri itibarıyla sırasıyla yaklaşık 241, 156 ve 408 milyon TL'lik hasılat yurt dışı satışlarından geliri oluşmuştur. Düzeltilmiş hasılat rakamları ise 2021 yılında 6,9 milyar TL olan olup, 2022 yılında %2,2 azalarak 7,7 milyar TL, 2023 yılında 2022 yılına göre %10,1 artarak 7,4 milyar TL, 30.09.2024 döneminde ise 30.09.2023'e göre %52,2 artarak 8,2 milyar TL olmuştur.

Satışların maliyetleri, 2021 ve 2022 yıllarında birbirlerine paralel olarak yaklaşık 2,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2023 dönemi itibarıyla ise hizmet giderlerinde bir önceki yıla göre %31,2 artışa bağlı olarak ve 2023 yılı itibarıyla başladığı Hırvatistan, Yalıkavak, Devlet Hastaneleri projelerine ilişkin inşaat giderlerinin de etkisi ile bir önceki yılın aynı dönemine göre %49,5 artışla yaklaşık 3,3 milyar TL'ye yükselmiştir. Aynı şekilde 30 Eylül 2024 dönemi itibarıyla yine hizmet giderlerinde bir önceki döneme göre %19,6 artışa bağlı olarak ve 2023'ün ilk çeyreğinden sonra başladığı projelerin tamamlanma oranının artış etkisi ile bir önceki yılın aynı dönemine göre %107,7 oranında artışla yaklaşık 4,8 milyar TL'ye yükselmiştir. Ek olarak İncek Loft daire satış giderleri bulunmaktadır. Şirket devam eden projeleri için projelerin tamamlanma oranlarına inşaat giderlerini hesaplamakta ve finansallarında maliyet olarak muhasebeleştirmektedir.

Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında yaklaşık 217,7 milyon TL olan brüt karı, 2022 yılında 2021 yılına göre azalış göstermiş ve -50,7 milyon TL olarak gerçekleşmiş, 2023 yılında ise 2022 yılına göre hastane hizmetlerinin kar marjının düşmesi nedeniyle %41,2 azalışla -71,6 milyon TL olmuştur. Grubun 30 Eylül 2024 dönemindeki brüt karı ise bir önceki senenin aynı dönemine göre yüksek oranda artışla 484,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Akfen İnşaat Grubu'nun brüt kar marjı ise 2021 yılında %8,9, 2022 yıl sonu -%2,4, 2023 sonu itibarıyla da -%2,2, 30 Eylül 2023 itibarıyla -%0,9 ve 30 Eylül 2024 itibarıyla ise %9,2 olarak gerçekleşmiştir.

Düzeltilmiş hasılat rakamlarına göre ise brüt kar rakamları 2021 yılında yaklaşık 4,66 milyar TL olurken, 2022 yılında ise 2021 yılına göre paralel olarak gerçekleşmiş ve yaklaşık 4,54 milyar TL olmuştur. 2023 dönemi itibarıyla ise bir önceki yılın aynı dönemine göre -%8,9 azalışla 4,14 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 30 Eylül 2024 döneminde ise bir önceki senenin aynı dönemine göre %16,5 artışla yaklaşık 3,39 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Genel yönetim giderleri 2021 yılında 255 milyon TL olurken, 2022 yılında 2021 yılına göre %4,5 azalışla 243,5 milyon TL'ye düşmüştür. 2023 yılı için ise personel giderleri, danışmanlık giderleri, taşıma ve

İnşaat Kurumları Tic. A.Ş. 20

Koza Sokak No: 22 Kat: 5 06700 ANKARA

Tel: 0312 408 1000 Faks: 0312 408 1001

E-posta: info@akfenin.com.tr

Mersis No: 062300786500017

Akat Mah. Edirne İmaratı Kat: 5
F-2/A Blok No: 5 Etiler Kat: 5
Tel: 0(212) 357 35 77 Faks: 0(212) 357 35 78
www.akfenin.com.tr

İşletme Sicil No: 27220
Ticaret Sicil No: 27220

Resmi Kurumlar Sicil No: 27220

Mersis No: 062300786500017

2023

Dogrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



yardımlar (deprem bağışları), seyahat ve temsil giderleri ile vergi, resim ve harç giderlerindeki artışa bağlı olarak bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,9 artışla 306,6 milyon TL'ye yükselmiştir. İlgili kalemlerdeki artışlarda Akfen İnşaat Grubu'nun son dönemlerde geliştirdiği projelere bağlı olarak artan personel ve danışmanlık ihtiyacının etkisi ile deprem bağışlarının etkisi bulunmaktadır. 2024 yılı dokuz aylık ara döneminde ise, herhangi bir bağış ve yardım harcaması bulunmamasına karşın personel giderleri, danışmanlık giderleri, seyahat ve temsil giderleri ile vergi, resim ve harç giderlerindeki artışa bağlı olarak yine bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,9 oranında artışla 277 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılında 26,6 milyar TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler, 2022 yılında 2021 yılına göre, mali mevzuattaki tanımı ile "İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar" kalemindeki değer artışının bir önceki yıla göre %49,7 oranında daha düşük gerçekleşmiş ve toplamda %48 düşüşle yaklaşık 13,8 milyar TL'ye düşmüş, 2023 yılında ise 2022 yılına göre yine imtiyaz sözleşmelerinden kaynaklanan değer artışının bir önceki yıla göre %84,3 oranında daha yüksek gerçekleşmesi ile toplamda %78,3 artışla yaklaşık 24,7 milyar TL olmuştur. 30 Eylül 2024 dönemi itibarıyla ise yine "İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar" kalemindeki değer artışının bir önceki yılın aynı dönemine göre %36,9 oranında daha düşük gerçekleşmesi ile toplamda %37,3 azalışla yaklaşık 11,9 milyar TL olmuştur.

2021 yılında yapmış olduğu arsa satışından kaynaklanan 30,7 milyon TL'lik zararın da etkisiyle 81,8 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer giderler, 2022 yılında bölünme işlemine konu olarak yaklaşık 123,7 milyon TL'lik yazdığı değer kaybı sonucunda 2021 yılına göre %88'lik artışla yaklaşık 153,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında Akfen İnşaat Grubu'nun, İstanbul Zeytinburnu Merkez Efendi Mahallesi'nde 30 yıl süreliğine kiraladığı ve üzerinde proje geliştirilme aşamasında olan araziye ait kiralama ile ilgili muhasebeleştirilen varlıkları, kullanım hakkı varlıkları ve kiralama sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri bulunmakta iken 31.12.2023 tarihi itibarıyla söz konusu esas faaliyetlerden giderinin 108,1 milyon TL'lik kısmı Akfen İnşaat'ın ilgili projeyi artık geliştirmeyeceğine karar vermesinden dolayı finansal tablolarda yaratılan değerlerin iptal edilmesi nedeniyle ortaya çıkan değer düşüklüğüdür. Bununla birlikte yaklaşık 137,3 milyon TL'lik değer düşüklüğü ise Hacettepe SPV'nin maddi olmayan duran varlıklar altında muhasebeleşen üst hakkı varlık değeri ile söz konusu varlık ile ilgili değerlendirme firmasının 31.12.2023 tarihi itibarıyla belirlediği gerçeğe uygun değer arasındaki farktan oluşmaktadır. Ayrıca Şirket'in KKTC, Bafra'da yapılması planlanan otel projesine ilişkin yaptığı ve maddi duran varlıklar, yapılmakta olan yatırımlarda takip ettiği harcamalarına ilişkin tutarlar için, 31.12.2023 tarihi itibarıyla projenin yapılmayacağına karar vermiş olduğundan, yaklaşık 113,2 milyon TL'lik değer düşüklüğü ayrılmıştır. Bununla birlikte 2023 yılında yaklaşık 54,3 milyon TL'lik Akfen İnşaat'ın vazgeçilen alacakları, 41 milyon TL de şüpheli alacak karşılığı



Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 2,3 milyar TL olan ana ortaklık net dönem karı, 2022 yılında 2021 yılına göre yaklaşık %6,8 oranında

[illegible]

		azalmış ve 2,1 milyar TL olarak gerçekleşmiş, 2023 yılında da 2022 yılına kıyasla %29,3 oranında artarak 2,8 milyar TL tutarında net dönem karı oluşmuştur. 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,1 milyar TL seviyesinde olan net dönem karı, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 79,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Denetim raporlarında olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla bin TL cinsinden net işletme sermayesi aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Şirket'in sadece 30.09.2024 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi ekside olup bu durum devam eden yeni yatırımlardan kaynaklanan dönemsel bir durumdur. Şirket'in işletme sermayesinin, söz konusu yatırımların tamamlanmasından elde edilecek ilave gelirler ile birlikte kısa vadeli yükümlülükleri karşılamaya yeterli duruma gelmesi beklenmektedir.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
A- Toplam Dönen Varlıklar	7.323.301	6.005.194	6.553.051	7.123.580
B-Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	7.006.483	5.389.843	6.465.663	7.370.021
A-B Net İşletme Sermayesi	316.818	615.351	87.388	-246.441

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek	İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görececek sermaye piyasası aracı Şirket'in paylarıdır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir.
-----	--	---

YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

akfen Holding A.Ş.

Koza Cad. No:22 C/04 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 275672
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 600 000
Mersis No: 0-0-030-0786-5500000

İnşaat Yatırım ve Tic. A.Ş. 23
Koza Sokak No: 18 C/04 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 62098
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 602 060
Mersis No: 0-0-030-0786-5500000

YAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebruğa Mah. Cad. Pafta Mah. Kat: 5
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 78
E-posta: bilgi@yakif.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 36 1221
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 022 008 008
Mersis No: 0-0-030-0786-5500000

Doküman Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Halka Arz Edilen Paylar hamiline yazılı B Grubu paylardır. Halka Arz Edilen Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in çıkarılmış sermayesi 569.742.750,00 TL kıymetinde olup, tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 569.742.750 adet hisseye ayrılmıştır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar, pay sahiplerine aşağıdaki ilgili mevzuat uyarınca çeşitli haklar sağlamaktadır: • Kardan Pay Alma Hakkı • Oy Hakkı • Yeni Pay Alma Hakkı • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı • İptal Davası Açma Hakkı • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı • Azınlık Hakları • Özel Denetim İsteme Hakkı
C.5	Sermaye piyasası	Yoktur.

Halka Arz Edilen Paylar hamiline yazılı B Grubu paylardır. Halka Arz Edilen Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur.

C.2

Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

C.3

**İhraç
edilmiş ve
bedelleri
tamamen
ödenmiş
pay sayısı
ile varsa
bedeli tam
ödenmemiş
pay sayısı**

Her bir payın nominal değeri

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 569.742.750,00 TL kıymetinde olup, tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir.

Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 569.742.750 adet hisseye ayrılmıştır.

C.4

Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi

Satışı yapılacak paylar, pay sahiplerine aşağıdaki ilgili mevzuat uyarınca çeşitli haklar sağlamaktadır:

- Kardan Pay Alma Hakkı
- Oy Hakkı
- Yeni Pay Alma Hakkı
- Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı
- Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı
- Bedelsiz Pay Edinme Hakkı
- Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı
- İptal Davası Açma Hakkı
- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı
- Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı
- Azınlık Hakları
- Özel Denetim İsteme Hakkı

C.
5

Sermaye piyasası

Yoktur.

24

Koza Cad. No:22 Ç.Ş.İ. 06780 ANKARA
Tel: 0312 408 12 04 Ticaret Sicil No: 27567
Ankara Kurumlar M.D. No: 023 000 200
Mersis No: 080230-0786-5500017 Doğru

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payların halka arz sonrasında Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a 04.04.2024 tarihinde başvuru yapılmış olup; Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kâr dağıtımı yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 15. Maddesi doğrultusunda Genel Kurul tarafından karara bağlanacaktır. Şirket tarafından Kâr Dağıtım Politikasının belirlenmesine ilişkin 22.02.2024 tarih ve 2024/2 sayılı yönetim kurulu kararı alınmıştır. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar 28.02.2024 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerine sunulmuş ve pay sahiplerinin onayına sunulanlar kabul edilmiştir. Şirket kâr dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, Şirket, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabılır.

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk	İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler: <u>Şehir hastanelerindeki faaliyetlere özgü riskler:</u> 1. Isparta Şehir Hastanesi, Eskişehir Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi, çeşitli kamu kurumları tarafından...
-----	---	---



faktörleri hakkında bilgi

ilgili Proje Şirketleri ile idare olarak Sağlık Bakanlığı arasında akdedilmiş olan KÖİ modeline ilişkin sözleşmelere istinaden işletilmektedir. Proje Şirketlerinin faaliyetleri ve gelirleri, anılan sözleşmelerin geçerli bir şekilde varlığına ve yürürlükte olmasına bağlıdır. Anılan sözleşmelerin süresinin sonunda veya öncesinde sona ermesi üzerine, Proje Şirketleri, şehir hastanelerine ilişkin ilgili tesis ve (sözleşmelerin ilgili eklerinde belirtilen) ekipmanları, Sağlık Bakanlığı'na sözleşme şartlarına göre iade etmekle yükümlüdür.

2. İşbu İzahname tarihi itibarıyla şehir hastanelerinin tamamı işletme döneminde ve şehir hastaneleri her bir ilgili Proje Şirketi tarafından işletilmektedir. Şehir hastanelerinin güncel durumda tamamlanmış olan yatırım dönemlerinde ise ana yüklenici, Akfen İnşaat'tır. Her ne kadar tamamı işletme döneminde olsa da, Şirket'in şehir hastanelerinin yatırım dönemlerinden kaynaklanan birtakım alacakları ve borçları sebebiyle, işletme dönemine etki eden bazı olumsuz sonuçlar söz konusu olabilir.
3. Şehir Hastanelerindeki hizmetlerin sunumunda, alt alt yüklenicinin hataları ve kusurları, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin tarafı oldukları sözleşmelerin ihlaline, bu sözleşmeler kapsamında hesaplanan hata puanlarının artmasına yol açabilir. Sağlık Bakanlığı, hizmetlerin sunumunda görev alan alt alt yüklenicinin görevden alınmasını talep edebilir. Ayrıca, tesislerin fonksiyonel kısımların işletilmesini ve/veya bu kısımlarda tıbbi hizmetlerin sunumunu aksatacak nitelikteki ihlaller de kullanım hata puanlarının artmasına yol açabilir. Bu tür durumlar, Proje Şirketleri ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya, Proje Şirketlerine ve Şirket'e çeşitli cezaların uygulanmasına veya esaslı nitelikte ve devamlı ihlallerin söz konusu olması halinde ise, ilave yaptırımların uygulanmasına ve sözleşmenin feshine yol açabilir.
4. Teknolojik gelişmelerin takip edilmesi gerekliliği ya da Sağlık Bakanlığı'nca veya ilgili mevzuat tahtında aranan yüksek kalite standartları mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikleri, idarenin iş değişikliğine ilişkin talepleri, idarenin (bazı hizmetlere özgü olarak, kullanım süresi, dolunca değişimi yapılacak iş kalemlerinin değişim sürelerini tarifleyen) demarkasyon matrisi içerisinde belirtilen tarif, ya da metodolojiden

farklı bir yaklaşımı olması gibi durumlar, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin söz konusu hizmetleri teminine ilişkin maliyetlerinde artışlara sebep olabilir. Söz konusu maliyet artışlarının bir bölümü, Sağlık Bakanlığı ile akdedilen KÖİ sözleşmeleri kapsamında hizmet bedeli ödemelerine yansıtılamayabileceğinden Şirket ve Proje Şirketleri, söz konusu maliyet artışlarına katlanmak zorunda kalabilirler.

5. Bilişim teknolojisi ve iletişim sistemlerindeki aksaklıklar ile malzeme ve ekipmanların temininde ve bakım ve onarımında yaşanabilecek aksamalar, şehir hastanelerinde sunulan hizmetlerde aksamalara yol açabilir; bilişim sistemlerindeki aksamalar veya siber saldırılar güvenlik ihlallerine yol açabilir, Şirket'in itibarına zarar verebilir.

Şirket'in inşaat ve gayrimenkul alanlarındaki faaliyetlerine özgü riskler:

1. Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla yapım aşamasında olan, devam eden taahhüt işleri söz konusudur. Çeşitli sebeplerle devam eden projelerin tamamlanması gecikebilir, anılan projeler, hedeflenen zaman ve kapsamda kısmen veya tamamen tamamlanamayabilir veya projeler bir bütün olarak veya çeşitli proje etapları bazında işletmeye alınamayabilir.
2. Şirket, devam eden taahhüt işlerinin ilerlemesini güçleştirebilecek öngörülemeyen gelişmelerle karşılaşabilir.
3. Proje maliyetlerinin bütçeleneninin üzerinde gerçekleşmesi söz konusu olabilir; döviz kurlarındaki değişiklikler gibi çeşitli faktörler, inşaat sektöründeki maliyetlerin bütçeleneninin üzerinde gerçekleşmesine sebep olabilir.
4. Devam eden projelere ilişkin olarak taraf olunan sözleşmeler tahtında Şirket'in yükümlülüklerinin, kusura ya da ihmale dayalı olarak veya sözleşme taraflarının kontrolü dışında sebeplerle yerine getirilememesi söz konusu olabilir; bu tür durumlarda Şirket tazminatlar veya cezai şartlar ödemek durumunda kalabilir.
5. Şirket'in inşaat faaliyetlerinin doğası gereği ölümlü veya ciddi yaralanmalı iş kazaları meydana gelebilir ve Şirket'in söz konusu iş kazalarının gerek doğrudan gerekse de alt yüklenicileri ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumluluğu.



gündeme gelebilir. Ayrıca, Şirket, iş kazalarının yanı sıra, inşaat faaliyetlerini sürdürürken alt yüklenicilerinin kusurlarından da asıl işverene karşı sorumlu olabilir.

6. Projenin altyapısının yapılması Projenin inşasının önemli bir unsurudur; altyapı yatırımlarında gecikmeler ve aksaklıklar olabilir.
7. Şirket, portföyünde yer alan veya gelecekte de yer alabilecek gayrimenkullerin satış ve kira gelirlerinde beklenen başarı sağlanamayabilir.
8. Şirket, önemli işverenleri ile ilişkilerini sürdüremeyebilir ve yeni müşteriler elde ederek işlerinin sürekliliğini ve çeşitliliğini sağlayamayabilir. Şirket ayrıca inşaat ve gayrimenkul işlerinden alacaklarını hiç ve/veya zamanında tahsil edemeyebilir.
9. Şirket tarafından güncel durumda devam eden veya gelecekte de taahhüt işleri üstlenilebilecek projelerin inşaatı ve işletilmesi için çeşitli kanun ve yönetmelikler gereği çeşitli izin ve ruhsatların alınması gerekebilecektir. Gerekli olduğu ölçüde ilgili izin ve ruhsatların alınamaması veya izin veya ruhsatların alınması süreçlerinin beklenenden uzun sürmesi, söz konusu projelerin tabi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler projelerin inşaat sürecini aksatabilir, projelerin tamamlanmasında ve işletilmesinde gecikmelere sebep olabilir. Ayrıca Hacettepe Yurt ve Konukevi üzerinde Hacettepe SPV lehine tesis edilmiş olan üst hakkının süresinin sonunda veya öncesinde sona ermesi üzerine Hacettepe SPV'nin Hacettepe Yurt ve Konukevi'ne ilişkin gelirlerinden yoksun kalması da söz konusu olabilecektir.
10. Şirket'in ayıp ve kusurlardan sorumlulukları söz konusu olabilir.
11. Doğal çevreye verilen herhangi bir zararın Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklandığının ileri sürülmesi dolayısıyla uygulanan yasal işlem, uyumluluk çalışmaları ve/veya faaliyetlerin durdurulması gibi senaryoların gelecekte gerçekleşmesi, maliyetlerin artmasına yol açabilecektir.

Şirket'in tüm faaliyetlerine ilişkin riskler:

1. Şirket'in faaliyetleri sırasında yürütülen işlemler ve depremler de dahil bazı doğal veya toplumsal olaylar, tehlike arz edebilir, kazalara yol açabilir, zararlılara sebep olabilir.



amacıyla çeşitli tazminat ödemelerine sebep olabilir ve faaliyetlerin duraklamasına yol açabilir.

2. Gelecekteki yatırımlar için fon temin etme riskleri söz konusu olabilir, mevcut yatırımlara ilişkin nakit akışı yönetimlerinde sorunlar ortaya çıkabilir.
3. Şirket'in borçluluğu ve mali yükümlülükleri, Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.
4. Proje Şirketleri'nin taraf olduğu proje finansman sözleşmeleri kapsamında Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin belirli taahhütlere uyması gereklidir. Ayrıca Şirket'in kredi alan veya kefil sıfatı ile taraf olduğu çeşitli genel kredi sözleşmeleri de söz konusudur. Kredi sözleşmelerine aykırılıklar temerrüt hali meydana getirebilir, proje finansmanları açısından kredi verenlerin müdahale (step-in) haklarını kullanmaları söz konusu olabilir, çapraz temerrüt hükümleri uygulama alanı bulabilir, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin mal varlıkları ve Proje Şirketleri'nin payları üzerindeki teminatların paraya çevrilmesi söz konusu olabilir ve alacaklar üzerindeki temlikler sebebiyle şirketlerin tüm gelirleri, ilgili finansman yükümlülüklerinin geri ödenmesi amacıyla kullanılabilir.
5. Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının olağan faaliyetleri kapsamında Şirket'e ve bağlı ortaklıklarına karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, ayrıca Şirket ve bağlı ortaklıkları idari işlemlere ve tahkim kararlarına konu olabilir. Söz konusu talepler ve yasal işlemlerin Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları aleyhine sonuçlanması neticesinde, Şirket, bağlı ortaklıkları ve yöneticilerinin adli ve cezai sorumlulukları doğabilir, Şirket ve bağlı ortaklıkları para cezaları alabilir, tazminat ödemek durumunda kalabilir ve herhangi bir hukuki muamelenin olumsuz yönde sonuçlanması neticesinde Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının işleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları ve itibarı olumsuz yönde etkilenebilir.
6. Şirket'in herhangi bir sebeple kamu tarafından açılan ihalelere geçici veya sürekli şekilde katılamaz duruma gelmesi veya Kamu ihale uygulanan tasarruf tedbirleri nedeniyle Kamu ihalelerinden önceki dönemlerdeki kadar para alamaması

AKAT MAH. EĞİTİMÇİLERİ MARCIYAN SOK. 22/A
F-2/A Blok No: 1 Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0(212) 352 35 35 Fax: 0(212) 352 36 25
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 34728
Ticaret Sicil Kurumu
Ticaret Sicil No: 34728



Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463e-bdcf-f38105a3672e

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

alınmaması veya alınmış olan ihalelerin iptali veya durdurulması Şirket'in finansal durumu ve hasılatı açısından olumsuz sonuçlara yol açabilir. Şirket'in kamu kurumları ile iş ilişkisinde bozulmalar söz konusu olabilir, bu sözleşmeler sona erebilir veya yenilenmeyebilir.

7. Şirket, çalışanlarının, tedarikçilerinin, alt yüklenicilerinin, iş ortaklarının veya diğer üçüncü kişilerin olası etik olmayan davranışları veya hukuka ve ilgili mevzuata aykırı davranışları veya çevresel ve sosyal uyum prosedürlerine aykırı davranışları dolayısıyla risklere maruz kalabilir.
8. Kilit personelin kaybedilmesi veya kilit personel ve nitelikli çalışanların şirket bünyesine dahil edilememesi, Şirket'in faaliyetlerinde aksamalara sebep olabilir, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
9. Mevcut sigorta poliçeleri, tüm potansiyel zararları karşılama noktasında yeterli olmayabilir. Bir kaza veya hasar durumunda veya başkaca bir şekilde oluşabilecek tüm riskleri kapsayacak şekilde sigorta yaptırılması mümkün değildir.
10. Şirket, vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya vergi denetimlerinden olumsuz etkilenebilir.
11. Şirket'in faaliyetleri, (halka arz sonrasında) SPK, vergi daireleri, Kişisel Verilerin Korunması Kurulu gibi çeşitli düzenleyici ve denetleyici kamu otoritelerinin denetimlerine tabiidir.
12. Şirket, çeşitli Akfen Holding Grup Şirketleri ile ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve halka arz sonrasında da ilişkili taraf işlemleri yapmaya devam edeceği öngörülmektedir. SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup; ilgili kurumların Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını değerlendirmeleri ve bir ceza tahakkuk ettirmeleri durumunda Şirket'in tek tek veya toplu olarak ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.
13. Akfen Holding'in ve Akın Ailesinin menfaatleri, Şirket menfaatleri veya halka arz eden pay sahiplerinin menfaatleri ile bağdaşmayabilir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
AKFEN MENKUL DEĞERLER

Koza Cad. No:22 G.Ç. Kat:5 06700 ANKARA
Tel: 0312 400 10 00 Ticaret Sicil No: 276992
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 007 100
Mersis No: 0802030-0786-55000000000000000000

İnşaat Tarih: 19.05.2013
Koza Sokak No: 22 G.Ç. Kat:5 06700 ANKARA
Tel: 0312 400 10 00 Ticaret Sicil No: 276992
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 007 100

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebulula Mardin Cad. P.1 Kat:5
F-2/A Blok No: 10 Beşiktaş 34398
Tel: 0(212) 352 35 71 Fax: 0(212) 352 35 72
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 347228
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 022 007 100
Mersis No: 0802030-0786-55000000000000000000

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Sağlık sektörüne ilişkin riskler:

1. Sağlık sektöründeki rekabetin, Şirket faaliyetleri üzerinde etkisi olabilir. Proje Şirketlerinin ve Şirket'in gelirlerinin bir bölümü, operasyonlarına bağlı olarak değişkenlik gösterebilmektedir. Şehir Hastaneleri' ne başvuran hasta sayısındaki düşüşler, her ne kadar Şirket ve Proje Şirketleri tıbbi hizmetlerin sunumundan sorumlu olmasa da, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin gelirlerinde, düşüşe yol açabilir.
2. Şehir hastanelerindeki KÖİ modeline ve/veya sağlık uygulamalarına ilişkin mevzuattaki değişiklikler, KÖİ sözleşmeleri kapsamındaki kullanım bedeli ve hizmet bedeli hesaplamalarında revizyonlara sebep olabilir ve bu değişiklikler neticesinde Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin gelirlerinde azalmalar söz konusu olabilir.
3. Devlet, sağlık sektörü yatırımlarına olan yaklaşımını değiştirebilir. Bu durum Şirket'in gelirlerine etki edebilir.
4. Şehir Hastanelerinde ve diğer tesislerde, bulaşıcı enfeksiyonlar veya sair hastalıklar oluşması mümkündür.

Gayrimenkul ve inşaat sektörüne ilişkin riskler:

1. Mikro ve makroekonomik birçok etken inşaat ve gayrimenkul projelerinde hem toplam konut talebine hem de proje kârlılıklarına olumsuz etki edebilir. Döviz kurundaki, enflasyondaki ve faizlerdeki artış hammadde ve inşaat maliyetlerini arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.
2. Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir, gayrimenkul değerlemeleri gerçek değeri yansıtmayabilir.
3. Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.

Diğer riskler:

1. Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler ve Türkiye'ye yakın coğrafyalarda yaşanan silahlı çatışma ve savaş gibi olumsuz durumlar genel olarak ülke ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyetleri sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

		2. <i>Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolarda Yer Verilen Diğer Riskler</i>
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	1. <i>İhraç edilen paylar halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanmaları yaşanabilir.</i> 2. <i>Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.</i> 3. <i>Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir.</i> 4. <i>İhraççı'nın payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, İhraççı'nın çoğunluk pay sahibi Akfen Holding Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden çoğunluk pay sahibinin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir. Ayrıca ileride Şirket paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönünde algı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri üzerinde esaslı olumsuz etkisi oluşturabilir.</i> 5. <i>Halka Arz Edilen Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.</i> 6. <i>Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar ve yüksek enflasyon, durgunluk gibi ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir.</i> 7. <i>Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.</i> 8. <i>Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.</i> 9. <i>Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.</i>

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet (ve)	Şirket, halka arzdan 2.586.759.394 TL brüt gelir elde edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi ise halka arzdan 1.108.611.191 TL brüt gelir elde edecektir.
-----	--	---

talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 155.679.244 TL, olacağı tahmin edilmektedir. Pay başına düşecek maliyetin ise 1,63 TL olması beklenmektedir. Şirket'in halka arza ilişkin toplam maliyeti 123.050.497 TL, halka arzdan elde edeceği net gelirin de 2.463.708.897 TL olması tahmin edilmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahibi	Masraf Tutarı (TL)
Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	45.124.000	-	45.124.000
MKK Üyelik Ücreti	492.849	-	492.849
SPK Kurul Kayıt Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	1.273.168	-	1.273.168
SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç Değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	2.519.918	1.079.965	3.599.883
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	16.953.300	7.265.700	24.219.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	54.321.947	23.280.835	77.602.782
Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)	2.275.000	975.000	3.250.000
Rekabet Kurulu Ücreti	26.737	-	26.737
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	63.578	27.248	90.825
Toplam Maliyet (TL)	123.050.497	32.628.747	155.679.244
Pay Başına Maliyet (TL)	1,84	1,14	1,63

Halka arzın hem mevcut ortağın sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık komisyonu, danışmanlık maliyetleri, halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti Halka Arz Edilen Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması sebebi ile ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, talepte bulunmak için hesap açmak, virman ve EFT işlemi gerçekleştirmek gibi konularda, konsorsiyum üyelerinin kendi belirlemiş olduğu çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabilirler.

E.2a Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve

Halka arz ile Şirket değerinin belirlenmesi, bilinirlik ve tanınırlığın artması, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sürdürülebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde

elde edilecek tahmini
net gelir hakkında
bilgi

uygulanması, Şirket'in gelecekteki büyümesini finanse etmek için sermaye piyasası araçları ihracı ile banka dışı finansman imkanlarının daha etkin kullanılmasına zemin hazırlanması ile Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Halka arz, sermaye artırım ve ortak satışı yöntemleriyle gerçekleştirilecek olup Şirket tarafından halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı işbu İzahname'nin Ek-7'sinde yer alan Fon Kullanım Yeri Raporu ile belirlenmiştir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır.

Sermaye artışı yoluyla elde edilecek halka arz gelirinin kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır:

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Finansal borçluluk seviyesinin azaltılması	%35-%45
Yatırım Finansmanı	%55-%65
İşletme Sermayesi İhtiyacı	%0-%10

1. Finansal Borçluluk seviyesinin azaltılması: Şirket yatırım finansmanı ve net işletme sermayesi ihtiyaçları için kredi kullanmaktadır. Bu doğrultuda Şirket, sermaye artışı ile elde edilecek halka arz gelirlerinin yaklaşık %35-%45'lik kısmıyla finansal borçlarını kapatmayı planlamaktadır. Finansal borçluluk seviyesinin düşürülmesinin amacı Şirket'in anapara ve faiz yükünün azaltılması ile mali yapısının güçlendirilmesidir.

Halka arzdan elde edilecek net gelirlerin yaklaşık %35-%45'lik bölümü Akfen İnşaat'ın çeşitli tarihlerde işletme sermayesi ihtiyacı için kullanmış olduğu kredilerin kapatılmasında ve Hacettepe SPV adına Hacettepe Yurt ve Konukevi yatırımının finansmanı için TSKB'den 26.12.2014 ve 19.02.2015 tarihlerinde kullanılmış olan kredilerin kapatılmasında kullanılacaktır. Hacettepe SPV adına kullanılmış kredilerin kapatılması, ilgili mevzuat hükümleri kapsamında yapılacaktır.

2. Yatırım Finansmanı: Şirket'in portföyüne aşağıda detaylandırılan (bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla) yeni varlıklar eklenmesi ya da mevcut varlıklarda yapılması muhtemel genişleme yatırımlarının sermaye ihtiyaçlarının finansmanı planlanmaktadır. Sermaye artışı ile elde edilecek halka arz gelirlerinin yaklaşık %55-%65'lik bölümü bu kapsamda değerlendirilebilecektir.

		a. <u>Yurt Projeleri:</u> Hacettepe Yurt ve Konukevinde halen faaliyette bulunan 2 yurt binasına ek olarak gerek yurtiçinde gerekse yurtdışında yeni yurt projesi yatırımları için harcanması öngörülmekte olup, yeni yurt projeleri üzerinde incelemeler devam etmektedir. b. <u>Yatırımı Planlanan Yeni KÖİ Modeli Projeleri:</u> Bu kapsamda Şirket halihazırda Kazakistan'ın Karaganda şehrinde 300 yataklı tam teşekküllü bir şehir hastanesi ve Özbekistan'da yine KÖİ modeli kapsamında yaşları 7 ila 18 arasında yaklaşık 14.000 öğrenciye eğitim imkanı sağlaması planlanan 30 yıl süreli, önyeterlilik aşamasında bir okul projesi üzerinde çalışmalarına devam etmektedir. c. <u>Olası Diğer Projeler:</u> Yukarıdaki (a) ve (b) paragraflarında belirtilen yatırım alanları, fon kullanımında öncelikle planlanan yatırım alanları olmakla birlikte, fırsat olarak değerlendirilmesi halinde Şirket'in mevcut şehir hastanelerindeki faaliyetleri dolayısıyla tecrübe kazanmış olması nedeni ile satın alma ya da ortaklık yoluyla yeni hastaneler, özel yaşlı bakım evleri, bağımlılık merkezleri, yurt ve okul gibi sosyal hizmet içerikli projeler ile otel vb. turizm tesisi gibi alanlarda yatırımlar yapması mümkündür. 3. İşletme Sermayesi İhtiyacı: Sermaye artırımını elde edilecek net halk arz gelirlerinin %0-%10'luk bölümü bu kapsamda değerlendirilebilecektir. Şirketin önümüzdeki dönemde yapacak olduğu yeni yatırımları kapsamında teklif vermesi muhtemel taahhüt projelerinin ön hazırlık aşamalarında ve/veya Şirket'in mevcut faaliyetleri çerçevesinde oluşabilecek işletme sermayesi ihtiyacında kullanılması planlanmaktadır. Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda %10 oranına kadar geçiş yapabilecektir. Söz konusu fon kullanım kapsamında gerekmesi halinde SPK'ya başvurulacaktır.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra halka arz edilen ve ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Halka arz, Şirket çıkarılmış sermayesinin, tamamından nakden karşılanmak suretiyle, 569.742.750 TL'den

636.584.078 TL'ye çıkarılması neticesinde ihraç edilecek olan 66.841.328 TL nominal değerli 66.841.328 adet B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahibi Akfen Holding A.Ş.'ye ait 28.646.284 TL nominal değerli 28.646.284 adet pay olmak üzere toplam 95.487.612 TL nominal değerli 95.487.612 adet B Grubu payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.

Sermaye artışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 66.841.328 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %11,73 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %10,50'dir.

Ortak satışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 28.646.284 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %5,03 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %4,50'dir.

Satış, Tera Yatırım ve Vakıf Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası/ Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama Yoluyla Satış" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplamının kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççı'nın (www.akfeninsaat.com.tr), Tera Yatırım'ın (www.terayatirim.com) ve Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Halka arz edilecek toplam 95.487.612 TL nominal değerli payların;

- 38.195.045 TL nominal değerdeki (%40) kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
- 9.548.761 TL nominal değerdeki (%10) kısmı Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubuna,
- 477.438 TL nominal değerdeki (%0,50) kısmı Akfen Grubu Çalışanlarına,
- 28.168.846 TL nominal değerdeki (%29,50) kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,
- 19.097.522 TL nominal değerdeki (%20) kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara,

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyelerine bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla

		Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan hissedar pay satış geliri elde edeceklerdir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Şirket ile halka arzda Konsorsiyum Liderleri olarak görev alan Tera Yatırım ve Vakıf Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım ve Vakıf Yatırım ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım ve Vakıf Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edecekleri aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında herhangi bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Şirket ile 2021 finansal yılı tablolarının özel bağımsız denetimini yapan Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ile 2022 yılı, 2023 yılı ve 30.09.2024 dönemi finansal tablolarının özel bağımsız denetimini yapan KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket'in, ilgili varlık değerlendirme raporlarını hazırlayan Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ile arasında varlık değerlendirme çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu varlık değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

E.5 Sermaye piyasası ihraççı Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin 2023
aracını halka arz eden çıkarılmış sermayesinin 569.742.750 TL'dir.



kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	636.584.078 TL'ye artırılması neticesinde ihraç edilecek olan toplam 66.841.328 TL nominal değerli 66.841.328 adet B Grubu pay ile ihraççı'nın mevcut ortağı, Halka Arz Eden Pay Sahibi Akfen Holding A.Ş.'ye ait olan toplamda 28.646.284 TL nominal değerli 28.646.284 adet B Grubu payın halka arzı gerçekleştirilecektir. İhraççı, 15.05.2024 tarihli ve 2024/12 numaralı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.05.2024 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını taahhüt etmiştir. Halka Arz Eden Pay Sahibi, 15.05.2024 tarih ve 2024/3 numaralı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.05.2024 tarihli taahhüdü ile; (a) Şirket sermayesinde sahip olduğu payları, izahnamenin onay tarihinden itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini, (b) Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.
--	---

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

akfen
Holding A.Ş.

Koza Cad. No:22 Kat:5 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 140672
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 002 2652
Mersis No: 0-0230-0786-55000007

İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.

Koza Sokak No: 22 Kat: 5 D: 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 62004
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 002 2652

Dogrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebru İla Mardin Cad. Payımaya
F-2/A Blok Kat:18 Meskitaş 34398 İstanbul
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 78
E-posta: bilgi@vayim.com.tr
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 81/9
Ticaret Sicil No: 0-922012000000000000



E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma/rüşhan haklarının sınırlandırılması sureti ile yapılacak sermaye artırımını şeklinde olacaktır. Sermaye artırımını yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artışına katılmayan mevcut ortak için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır. Mevcut ortaklar için %0,88 oranında sulanma etkisi söz konusu olup; 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisi tutarı 0,30 TL olarak hesaplanmaktadır. Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için %-11,38 oranında sulanma etkisi söz konusu olup; 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisi tutarı -4,40 TL olarak hesaplanmaktadır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan, ihraç edilen payların bedeli dışında, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir. Söz konusu maliyetlerin detayları için işbu İzahnamenin 25.3.1. nolu maddesinde yer alan tablo incelenmelidir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal döneminin hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşu:

Unvanı	:	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (member of Ernst & Young Global Limited)
Sorumlu Denetçi	:	Mehmet Can Altıntaş
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	:	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No 27 Orjin Maslak Daire 54-57-59 Kat 2-3-4 34485 Sarıyer İstanbul

akfen
Holding A.Ş.

Koza Cad. No:22 G.Ü.F. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 275372
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 00 00 00
Mersis No: 0-0230-0786-55000000

akfen
İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.

Koza Sokak No: 27 G.Ü.F. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 62200
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 00 00 00
Mersis No: 0-0230-0786-55000000

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Maroğlu Cad. No: 18 Kat: 5
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34260 İstanbul
Tel: 0(212) 362 31 77 Fax: 0(212) 362 31 78
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Kurumlar Sicil No: 27226
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 108 33 59
Mersis No: 0-9226-0000-00000000

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerinin hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşu:

Unvanı	:	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Sorumlu Denetçi	:	Ramazan Yurtvermez
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	:	İş Kuleleri, Kule 3 Kat: 2-9 Levent, 34330, İstanbul

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

31.12.2021 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup söz konusu raporlar ile ilgili sorumlu denetçi Mehmet Can Altıntaş'tır. TTK'nın 400. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, on yıl içinde aynı şirket için toplam yedi yıl denetçi olarak seçilen denetçi, üç yıl geçmedikçe denetçi olarak yeniden seçilememektedir.

31.12.2021 tarihi itibarıyla Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den 6 yıl denetim hizmeti alınmıştır. Akfen İnşaat'ın tek pay sahibi olan Akfen Holding'de yukarıda anılan TTK hükmü gereği gerçekleşen denetçi değişikliği neticesinde, Akfen İnşaat tarafından da Akfen Holding denetim sürecine uyum sağlanması amacıyla, 2022 yılında Akfen İnşaat'ta da denetçi değişikliğine gidilmiştir. 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup söz konusu raporlar için sorumlu denetçi Ramazan Yurtvermez olmuştur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in, 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal durum tabloları ile 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 30.09.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Durum Tablosu				
Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Dönen Varlıklar	7.323.301	6.005.194	6.553.051	7.123.580
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.111.753	746.118	613.488	582.234
Ticari Alacaklar	358.609	444.449	583.788	962.074
Stoklar	103.132	141.939	289.490	350.243
Diğer Alacaklar	310.199	128.649	205.813	394.413
İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar	5.031.866	4.073.275	4.065.649	3.426.264
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	0	0	45.748	52.108

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Durum Tablosu				
Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Türev Araçlar	0	344.979	382.350	204.787
Peşin Ödenmiş Giderler	149.183	75.008	231.582	1.070.448
Diğer Dönen Varlıklar	254.491	50.202	124.247	76.716
Duran Varlıklar	48.483.148	39.620.046	39.637.380	35.884.015
Finansal Yatırımlar	4	22.812	0	422.869
Diğer Alacaklar	171.143	44.876	45.751	29.687
İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar	40.733.971	30.857.848	32.871.471	31.656.503
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.375.536	3.139.704	3.033.585	2.418.269
Maddi Duran Varlıklar	363.891	429.383	286.017	173.706
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	627.934	598.348	328.216	319.111
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	217.446	301.177	345.069	394.874
Türev Araçlar	0	824.839	233.358	87.681
Ertelenmiş Vergi Varlığı	1.908.467	3.184.384	2.465.857	92.282
Peşin Ödenmiş Giderler	4.001	0	250	96.677
Diğer Duran Varlıklar	8.041	141.569	27.806	192.356
Toplam Varlıklar	55.806.449	45.625.240	46.190.431	43.007.595
Kısa Vadeli Yükümlülükler	7.006.483	5.389.843	6.465.663	7.370.021
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.294.680	341.884	220.838	1.633.306
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4.796.582	4.385.288	4.503.004	4.067.425
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	0	0	85.737	128.147
Türev Araçlar	271.131	0	0	0
Ticari Borçlar	508.524	536.548	942.664	1.261.826
Diğer Borçlar	115.758	72.259	140.863	71.228
Ertelenmiş Gelirler	3.555	40.755	534.297	175.369
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	459	281	23.553	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	33.046.692	23.621.085	20.428.454	16.261.192
Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.266.289	22.605.462	19.485.795	15.307.761
Diğer Borçlar	188.064	143.515	55.877	
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	530.907	634.941	673.098	720.508
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	288.353	225.183	201.988	220.314
Toplam Yükümlülükler	40.053.175	29.010.928	26.894.117	23.631.213

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Durum Tablosu				
Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Toplam Özkaynaklar	15.753.274	16.614.312	19.296.314	19.376.382
Toplam Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	15.664.447	16.548.803	19.288.590	19.368.521
Ödenmiş Sermaye	569.743	569.743	569.743	569.743
Sermaye düzetme farkları	5.873.942	5.873.942	5.873.942	5.873.942
Paylara İlişkin Primler	1.859.304	1.514.615	1.514.615	1.514.615
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	291.176	291.176	291.176	306.523
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	0	59.210	26.154	0
Geçmiş yıllar karları	4.768.663	6.095.415	8.240.799	11.023.767
Net dönem karı	2.301.619	2.144.702	2.772.161	79.931
Kontrol gücü olmayan paylar	88.827	65.509	7.724	7.861
Toplam Kaynaklar	55.806.449	45.625.240	46.190.431	43.007.595

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Gelir Tablosu					
Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Hasılat	2.434.418	2.127.722	3.186.220	2.281.579	5.266.544
Satışların Maliyeti	-2.216.729	-2.178.469	-3.257.860	-2.302.307	-4.782.193
BRÜT KAR/(ZARAR)	217.689	-50.747	-71.640	-20.728	484.351
Genel Yönetim Giderleri	-254.992	-243.481	-306.585	-223.559	-276.996
Pazarlama Giderleri	-25.987	-23.519	-27.781	-22.230	-16.544
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26.616.162	13.849.615	24.688.848	18.938.254	11.874.626
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-81.799	-153.783	-466.554	-205.981	-285.372
ESAS FAALİYET KARI	26.471.073	13.378.085	23.816.288	18.465.756	11.780.065
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	0	0	0	0	13.925
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-165.741	0	0	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	26.305.332	13.378.085	23.816.288	18.465.756	11.793.990
Finansman Gelirleri	4.049.178	5.003.664	1.995.431	2.203.736	326.939
Finansman Giderleri	-23.284.715	13.055.104	16.583.023	13.234.408	5.350.862

Raporlama tarihi itibarıyla, TÜFE rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31.12.2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda TÜİK tarafından yayımlanan TÜFE dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait düzeltme kat sayıları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme kat sayısı
30.09.2024	2.526,16	1,00000
30.09.2023	1.691,04	1,49385
31.12.2023	1.859,38	1,35860
31.12.2022	1.128,45	2,23867
31.12.2021	686,95	3,67736

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30.09.2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30.09.2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk Lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 01.01.2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 01.01.2005 tarihinden 30.09.2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk Lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteeki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönem başlangıcına ait 01.01.2021 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 01.01.2021 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denklighinden elde edilmiştir.

akfen
Holding A.Ş.

Koza Cad. No:22 G. 10.000 06700 ANKARA
Tel: 0312 400 10 00 T.C. Sicil No: 156672
Ankara Kurumlar Y.D. No: 023 007 2055
Mersis No: 08023007865500000000000000

İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.

Koza Sokak No:22 G. 10.000 06700 ANKARA
Tel: 0312 400 10 00 T.C. Sicil No: 156672
Ankara Kurumlar Y.D. No: 023 007 2055

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akai Mah. Emekler Sokak No: 22 Kat: 10
F-2/A Blok No: 10 Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 352 10 73 Fax: 0212 352 10 74
www.vakifyatirim.com.tr
Tic. Sicil No: 275728
Boğaziçi Kurumlar Y.D. No: 022 008 0351
Mersis No: 08020200803510000000000000

Dogrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket'in izahnamede yer alan finansal tablolarındaki parasal kazanç/(kayıp) etkisi aşağıdaki tablolarda sunulmuştur:

Parasal Kazanç/(Kayıp) (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Ödenmiş sermaye	-691.125	-749.445	-458.385	-387.936	-186.792
Geçmiş yıl karları ve diğer öz kaynak kalemleri	-2.841.412	-4.886.929	-5.912.958	-5.018.799	-4.687.922
Net dönem karı	-1.254.767	-1.023.517	-1.961.789	-1.286.998	-833.214
Stoklar	-60.534	168.919	157.693	116.773	196.808
Maddi duran varlıklar	46.793	109.990	111.419	98.944	20.849
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.161.460	956.918	1.096.170	929.784	727.045
Peşin ödenmiş giderler	100.817	152.278	127.186	140.796	112.502
Ertelenmiş gelirler	-111.205	-146.215	-142.545	-124.084	-92.994
Ertelenmiş vergi	1.313.679	885.904	1.259.444	1.050.075	445.620
Toplam	-2.336.294	-4.532.097	-5.723.765	-4.481.445	-4.298.098

Yatırımcılar, yatırım kararını vermeden önce İhraççı'nın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 numaralı bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin işbu İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri de mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması, Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığını karar vermelidirler.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
T.C.

AKFEN
Holding A.Ş.
Koza Cad. No:21 Kat:10 O.P. 06100 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 276632
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 007 000
Mersis No: 0802000788550000

AKFEN
İnşaat ve Tic. A.Ş.
Koza Sokak No: 21 Kat: 10 O.P. 06100 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 620946
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 002 000

T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu
YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-2/A Blok Kat:18 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0(212) 352 35 00 Fax: 0(212) 352 35 00
www.yakif.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 276632
Eğilim Kurumlar V.D. 922 008 000
Mersis No: 0802000788550000

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şehir hastanelerindeki faaliyetlere özgü riskler:

1. *Şehir Hastaneleri çeşitli zamanlarda ilgili Proje Şirketleri ile idare olarak Sağlık Bakanlığı arasında akdedilmiş olan KÖİ modeline ilişkin sözleşmelere istinaden işletilmektedir. Proje Şirketlerinin faaliyetleri ve gelirleri, anılan sözleşmelerin geçerli bir şekilde varlığına ve yürürlükte olmasına bağlıdır. Anılan sözleşmelerin süresinin sonunda veya öncesinde sona ermesi üzerine, Proje Şirketleri, Şehir Hastanelerine ilişkin ilgili tesis ve ekipmanları-Sağlık Bakanlığı'na sözleşme şartlarına göre iade etmekle yükümlüdür.*

Şehir hastaneleri yapım ve işletim modelinin temeli, kamu özel ortaklığı – KÖİ (PPP) modeline dayanmaktadır. Genel anlamda KÖİ bir sözleşmeye dayalı olarak, yatırım ve hizmetlerin, projeye yönelik maliyet, risk ve getirilerinin, kamu ve özel sektör arasında paylaşılması yoluyla gerçekleştirilmesini ifade etmektedir.

Şirket KÖİ modeli kapsamında bulunan şehir hastaneleri ile ilgili olarak 2013 yılı itibari ile faaliyet göstermeye başlamıştır. Bu kapsamda Sağlık Bakanlığı tarafından ilgili Proje Şirketi'ne Ağustos 2015'te yer teslimi yapılması akabinde ilk şehir hastanesi inşaatı temeli atılmıştır.

Halihazırda Türkiye'de KÖİ modeli kapsamında faaliyette olan 18 adet şehir hastanesinin 3 tanesi Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Isparta SPV, Eskişehir SPV ve Tekirdağ SPV'nin işletmesi altındadır.

Proje Şirketleri, her bir ilgili KÖİ sözleşmesinin süresi sonunda, sözleşme şartlarına uygun olarak, şehir hastanelerine ilişkin tesisleri ve şehir hastanelerinin içerisinde yer alan malzeme ve ekipmanları, her türlü takyidat, yükümlülük, şerh, borç ve taahhütlerden arı olarak, normal aşınma ve yıpranma hariç olmak üzere, bakımlı, çalışır ve kullanılabilir durumda bedelsiz olarak Sağlık Bakanlığı'na devir ve teslim etmekle yükümlüdür.

KÖİ sözleşmeleri, yalnızca sürelerinin sona ermesi üzerine değil, daha öncesinde de KÖİ sözleşmelerinde öngörülen çeşitli fesih hallerinin meydana gelmesi üzerine taraflarınca sona erdirilebilir ve bu durumda da yukarıda belirtildiği şekilde şehir hastanelerine ilişkin tesislerin, malzemelerin ve ekipmanların tamamının Sağlık Bakanlığı'na iade edilmesi (veya finansman sağlayanların doğrudan anlaşmalarının hükümlerine tabi olarak, ilgili kreditörlere devredilmesi) gereklidir. Her bir KÖİ sözleşmesi-sona ermede idare tarafından ilgili Proje Şirketi'ne (ve devir eğer doğrudan anlaşma hükümleri çerçevesinde kreditörlere yapılacaksa, anılan kreditörlere) ödenecek olan tazminat tutarlarına ilişkin düzenlemeler içermektedir. Buna göre, KÖİ sözleşmelerinin, sözleşme süresinin sona ermesi dışında bir sebeple (*Eskişehir Şehir Hastanesi ve Isparta Şehir Hastanesi bakımından, Tekirdağ Şehir Hastanesi'nden farklı olarak, Proje Şirketi'nin KÖİ sözleşmesini ihlali sebebiyle fesih ve Proje Şirketi'nin sözleşmeyi haksız feshi de dahildir*) sona ermesi durumunda, fesih sebebinin hangi taraftan kaynaklandığına bağlı olarak değişkenlik göstermekle birlikte, bir sona erme tazminatı ödenecektir. Bununla birlikte, Proje Şirketi'nin KÖİ sözleşmesini ihlali sebebiyle fesih ve Proje Şirketi'nin sözleşmeyi haksız feshi halinde, Proje Şirketi tarafından idareye verilmiş olan teminat mektubu, idarenin hesabına gelir olarak kaydedilecektir. Her bir sözleşmede-fesih halinde tazminat düzenlemesi yapılmış olmakla birlikte buna ilişkin ödeme yapılmayabilir veya yine bu düzenleme ile belirlenen hesaplamaadından daha düşük tutarlarda bir ödeme yapılabilir. Ayrıca, Proje Şirketleri'nin fesih tazminatı tutarları üzerinde ancak finansman anlaşmaları uyarınca ilgili kreditörlere yapılacak olan ödemelerin tümü eksiksiz olarak yapıldıktan sonra, tasarrufları söz konusu olabilir.

Sözleşmelerin süresinden önce feshinin ne şekilde yapılacağı ise, KÖİ sözleşmeleri kapsamında detaylı şekilde düzenleme altına alınmıştır.



KÖİ Sözleşmeleri, her bir hizmetin hangi prensiplere ve prosedürlere uygun olarak ifa edilmesi gerektiğine ve idare olarak Sağlık Bakanlığı'nın bu hizmetlerin ifasını hangi önem derecesinde ve sıklıkta gözetleyip denetleyeceğine ilişkin oldukça detaylı düzenlemeler içermektedir. Proje Şirketleri, hizmetlerin ifasında mevzuat, sözleşme ve sözleşme eklerinde belirtilen kurallara ve kalite standartlarına uymakla ve basiretli bir tacir gibi hareket etmekle yükümlüdür.

Sağlık Bakanlığı'nın, Proje Şirketlerinin KÖİ sözleşmeleri kapsamındaki yükümlülüklerinin ifasını denetleme ve gerektiğinde uygunluk addetmeyen durumlar için çeşitli cezai uygulamalarda bulunma yetkisi vardır. Sözleşme çerçevesinde idare, belli hizmetlerin kalitesini takip etmek için hizmet hata puanı uygulaması öngörmektedir.

Her ne kadar, hizmet kusurlarından idareye karşı doğrudan sorumluluk Proje Şirketi'nin üzerinde olsa da ve Proje Şirketi, hizmet sağlayıcı olarak Şirket'in ve alt alt yüklenici ile hizmet taşeronlarının hizmet kusurlarından idareye karşı sorumlu olsa da, gerek Proje Şirketleri ile Şirket arasında akdedilen hizmet sözleşmeleri gerekse de Şirket ile alt alt yükleniciler ile akdedilen sözleşmeler, Proje Şirketi'nin idareye olan sorumluluklarını arka arkaya (*back to back*) içerecek ve bu sorumlulukları fiilen hizmeti gören taraflara kadar yansıtacak düzenlemeler içermektedir. Örneğin, Şirket ile aralarındaki hizmet sözleşmelerinin hükümlerine istinaden her bir Proje Şirketi, idare tarafından Proje Şirketi'ne doğrudan uygulanan para cezalarını ya da diğer yaptırımları, birebir aynı şekilde Şirket'e yansıtmaya hakkına sahiptir ve Proje Şirketi bu tür bedelleri, Şirket'e ödemekle yükümlü olduğu sözleşme bedelinden doğrudan mahsup edebilmektedir. Paralel şekilde Şirket de, alt alt yükleniciler ile (ve alt alt yüklenicilerin de hizmet taşeronları ile) akdetmiş olduğu sözleşmeler ile, aynı ceza ve yaptırımları, ilgili alt alt yüklenicilere (ve alt alt yükleniciler tarafından da hizmet taşeronlarına) yansıtabilmekte; bu tutarları alt alt yüklenicilere (ve alt alt yüklenicilerin de hizmet taşeronlarına) ödemekle yükümlü olduğu sözleşme bedellerinden mahsup edebilmektedir.

Proje Şirketlerinin, alt alt yükleniciler üzerinde de denetleme yükümlülüğü bulunmakla birlikte, idare, alt alt yüklenicilerin, hizmetleri gerektiği gibi ifa etmemeleri sebebiyle görevden alınmasını talep edebilecektir. İdare, alt alt yüklenicinin gerçekleştirdiği hizmetlerden herhangi birisinin sona erdirilmesini ya da alt alt yüklenicinin kusuru dairesinde hizmetin düzgün ifa edilememesi söz konusuysa bu yüklenicinin değiştirilmesini de isteyebilmektedir. Yeni bir alt alt yüklenici bulana kadar Proje Şirketi'nin bir temin planı sunmaması halinde idarenin, söz konusu hizmetleri, masrafları Proje Şirketi'ne ait olmak üzere, kendi sunma ya da dışarıdan temin etme hakkı bulunmaktadır.

Ayrıca, her bir KÖİ Sözleşmesi—pazar testi olarak adlandırılan bir mekanizmayı düzenlemektedir.—Sözleşmede belirtilen hizmetler, (ilki fiili tamamlanma tarihini takip eden 5. yılda olacak şekilde) 5'er yıllık periyotlar ile pazar testine tabi tutulmaktadır. Pazar testi sonucunda yeni alt alt yükleniciler belirlenebilir ve hizmet taşeronları, alt alt yüklenicinin değişmesinin neticesinde 5 yıllık periyotlar ile değişiklik gösterebilir. Yeni alt alt yüklenicinin seçiminde idareye en az maliyetle en yüksek faydayı sağlayacak kişilerin tespiti hedeflenmektedir.—Bu süreçte yaşanabilecek hizmet maliyet artışlarına ilişkin olarak Proje Şirketi'nin ilave bedel talep hakkı da bulunmamaktadır. Ayrıca, bir önceki pazar testinin süresinin uzaması ve fiilen 5. yılın sonunda tamamlanmamış olması durumunda 5 yılı aşan süreler, takip eden yeni pazar testine kadar olan 5 yıllık periyodun içerisinde kabul edilerek ve bir sonraki pazar testine kadar olan sürenin fiili olarak kısalmasına yol açarak, bu dönemle ilişkin hizmet gelirlerini azaltabilir.

—Hizmetlerin ifasının sözleşme ile öngörüldüğü şekilde gereği gibi gerçekleştirilmemesi ya da tesislerin fonksiyonel kısımların işletilmesini ve/veya bu kısımlarda tıbbi hizmetlerin sunumunda engellere yol açan ihaller, Proje Şirketleri'nin ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya

4. *Teknolojik gelişmelerin takip edilmesi gerekliliği ya da Sağlık Bakanlığı'na veya ilgili mevzuat tahtında aranan yüksek kalite standartları, mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler, idarenin iş değişikliğine ilişkin talepleri, idarenin (bazı hizmetlere özgü olarak, kullanım süresi dolunca değişimi yapılacak iş kalemlerinin değişim sürelerini tarifleyen) demarkasyon matrisi içerisinde belirtilen tarif ya da metodolojiden farklı bir yaklaşımı olması gibi durumlar, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin söz konusu hizmetleri teminine ilişkin maliyetlerinde artışlara sebep olabilir. Söz konusu maliyet artışlarının bir bölümü, Sağlık Bakanlığı ile akdedilen KÖİ sözleşmeleri kapsamında hizmet bedeli ödemelerine yansıtılamayabilir; Şirket ve Proje Şirketleri, söz konusu maliyet artışlarına kısmen de olsa katlanmak zorunda kalabilirler.*

Şehir hastanelerinde sunulan bazı tıbbi hizmetler için, gelişmiş ve yüksek teknoloji gerektiren çeşitli tıbbi cihazların ve bazı hizmetler için (örneğin hastanedeki belirli alanların sterilizasyonu gibi) nadir bulunan ve pahalı ekipmanların ve sarf malzemelerin kullanılması da gerekmektedir.

İşletme dönemi boyunca değiştirilecek ekipman ve malzemeler-nedeniyle ilave maliyet artışları yaşanabilir ve bu durum Şirket'in faaliyet gelirlerinde düşüşe yol açabilir.

Hizmetlere ilişkin maliyet artışları, yalnızca tıbbi cihaz ve/veya ekipmanların bakım onarımından ya da malzeme tedarikinden ileri gelmeyebilir. Yurtiçi ve küresel enflasyon, döviz kurlarındaki dalgalanmalar, asgari ücret ve buna bağlı çalışan maaşlarındaki güncellemeler, finansman maliyetlerindeki artışlar, hizmet tedarikçilerinin üretim maliyetlerinde artışa yol açabilecek hammadde ve emtia fiyatlarındaki belirsizlikler gibi makro ve mikro seviyede ekonomik ve finansal pek çok etken, hizmetlere ilişkin maliyetleri, hizmet tedarikçilerinden başlayarak Proje Şirketlerine kadar kademeli olarak artırabilir.

Ayrıca teknolojik yenilikler de, mevcut tıbbi cihazları kolaylıkla yetersiz kılabilmektedir; bu sebeple de tıbbi hizmetlerin sürekliliği ve kalitesi için, tıbbi cihazların kullanım ömürleri sona ermesede dahi teknolojik gelişmeler çerçevesinde yenilenmesi de gerekli olabilmektedir. Proje Şirketleri'nin kullanım ömürleri sona ermemiş olan cihaz ve ekipmanlar ile ilgili olarak-idare, sağlık hizmetlerinin bir gereği olarak, Proje Şirketi'nden-yenileme-talebinde-bulunabilir. Değişiklik taleplerinin prensip olarak Proje Şirketi ve idare arasında mutabakata bağlanması gerekmektedir.

«Proje Şirketleri'nin maliyetlerini artıracı bir diğer unsur, İdare' nin işin kapsamını değiştirmeye yönelik talepleri olabilir. Bu tür durumlarda, bu değişiklik taleplerinin ne şekilde mutabakata bağlanacağına ilişkin sözleşmesel prosedür sözleşmelerde mevcuttur.

YAKİT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulbaki Mahmut Cad. Kat: 11
F-2/A Blok No: 10 Beşiktaş / İstanbul
Tet: 0(212) 357 35 78 Fax: 0(212) 357 30 20
www.yakitirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 267728
Boğaziçi Kurumlar M.D. 832 000 1359
Sicil No: 0-357 35 78

Koza Cad. No:22 G.O.E. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 40 00 Ticaret Sicil No: 145972
Ankara Kurumlar V.D. No: 028 007 895
Mersis No: 0-0230-0786-5500000

Koza Sokak No: 27 Çarşı Mahallesi 06090 ANKARA
Tel: 0312 408 1100 Ticaret Sicil No: 52098
E-posta Kodu: a9fb27c9-ab3d-4

Doküman Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dokugrama>



Son olarak, Şehir Hastaneleri ile ilgili yükümlülükleri doğrudan etkileyen bir mevzuat değişikliği ile Proje Şirketi'nin katlanması gerekli maliyetlerde önemli bir değişim olması durumunda, taraflar sözleşme bedeli ve diğer ilgili şartları uyarlamak açısından tekrar şartları düzenleyebilirler. Sözleşme hükümlerine doğrudan etkili olmayan diğer mevzuat değişikliklerinde ise, taraflar, sözleşmede öngörülen değişiklik prosedürü kapsamında, sözleşmenin tadili üzerine görüşmeler yapabilecek; değişikliklerde mutabık kalabileceklerdir.

Hizmet tedarikine ilişkin zincirde yaşanabilecek olan bu tür maliyet artışları, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin gelirlerinde azalmaya yol açarak, finansal durumlarında ve nakit akışlarında olumsuz etkiler yaratabilir.

Malzeme ve ekipman teminindeki aksaklıklar da, Proje Şirketleri'nin KÖİ sözleşmeleri kapsamındaki yükümlülüklerinin ihlaline yol açabilir. Proje Şirketleri ve Şirket, tıbbi cihaz ve ekipmanların temininde üçüncü kişi tedarikçilere bağlıdır. Bu tedarikçilerin finansal durumlarının bozulması veya kaliteye ilişkin sorunlar, hizmetlerde aksamalara yol açabilir. Yurtiçinde her ne kadar birçok tıbbi malzemenin fiyatı, mevcut durumda yasal düzenlemelere tabi olsa da, söz konusu tarifelerdeki değişiklikler, Proje Şirketleri'nin ve Şirket'in maliyetlerinde artışa yol açabilir. Proje Şirketleri uygun miktarlarda malzeme ve ekipmanı tedarik edemez veya tedarikçilerin maliyetlerini karşılayamazsa, bu durum Proje Şirketleri'nin ve Şirket'in mali durumunu finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

5. Bilişim teknolojisi ve iletişim sistemlerindeki aksaklıklar ile malzeme ve ekipmanların temininde ve bakım ve onarımında yaşanabilecek aksamalar, şehir hastanelerinde sunulan hizmetlerde aksamalara yol açabilir;-Şirket'in itibarına zarar verebilir.

Şehir Hastaneleri'nde Proje Şirketi tarafından gerekli tüm tedbirler alınsa dahi bilişim sistemlerine yönelik siber saldırılar veya işleyişi bozan yazılımların önceden tespit edilmesi mümkün olmayabilir ve önleyici tedbirler proaktif bir şekilde uygulanamayabilir. Bilgi sistemlerinin siber saldırıya veya işleyişi bozan yazılımlara maruz kalması, şehir hastanesinde kullanılan yazılım ve bilişim sistemlerinin çalışmasında çeşitli teknik aksaklıklar ve kesintilerin meydana gelmesi, veri gizliliği ihlalleri ve sızıntı gibi siber güvenlik olaylarının gerçekleşmesi gibi riskler söz konusu olabilir. ve Proje Şirketi idari para cezaları, cezai takipler, tazminat talepleri gibi çeşitli hukuki süreç ve yaptırımlarla da karşı karşıya kalabilir.

Bu tür durumların ortaya çıkması Proje Şirket'ini adli ve/veya idari cezalar dahil olmak üzere sorumluluğa maruz bırakabileceği gibi sonuçların ortadan kaldırılmasına ilişkin masraflar çıkmasına ve Proje Şirketi'nin ve Şirket'in itibarının zedelenmesine sebep olabilir ve faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in inşaat ve gayrimenkul alanlarındaki faaliyetlerine özgü riskler:

1. Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla yapım aşamasında olan, devam eden taahhüt işleri söz konusudur. Çeşitli sebeplerle devam eden projelerin tamamlanması gecikebilir, anılan projeler, hedeflenen zaman ve kapsamda kısmen veya tamamen tamamlanamayabilir veya projeler bir bütün olarak veya çeşitli proje etapları bazında işletmeye alınamayabilir.

Şirket, Hırvatistan'ın başkenti Zagreb şehrinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin depreme karşı güçlendirilmesi işine ilişkin ihaleyi 2022 yılında kazanmıştır. Projenin kapsamı The Sisters of Mercy Hastanesinde bulunan 6 farklı binanın depreme karşı güçlendirilmesi ve yapılması işinin tasarımı ve yapımıdır. Buna göre proje kapsamındaki binaların yer tesliminden itibaren ilk 6 ay boyunca tasarım ve güçlendirme çalışmaları gerçekleştirilecek olup, geri kalan yapım süresi boyunca ise hastanenin diğer yapım işleri ifa edilecektir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, yeni yapılacak olan 2 binanın yıkımı gerçekleştirilmiş olup, 1 adet binanın da kaba inşaatı 3 kat seviyesinde devam etmektedir. Diğer binada ise yıkım işleri gerçekleştirilmiş olup,

kazı hafriyat işlerinin yapımı için projelendirme safhasının tamamlanması beklenmektedir. Restorasyonu yapılacak olan diğer 4 binada da güçlendirme işleri, ince işler ve elektromekanik işler devam etmektedir.

Şirket ayrıca, işbu İzahname tarihi itibarıyla İskenderun Devlet Hastanesi, Amasya Devlet Hastanesi ve Hatay Acil Durum Hastanelerinin yapım işleri ile ilgili olarak yer teslimlerini gerçekleştirmiştir. Hatay Acil Durum Hastaneleri projelerinden Payas Acil Durum Hastanesi'nin 06.06.2024 tarihinde geçici kabul yapılmış olup, Erzin ve Altınözü Acil Durum Hastanelerinde geçici kabul onay süreci devam etmektedir..

Ayrıca işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in müteahhit olarak bulunduğu Yalıkavak Loft projesinde inşaat süreçleri devam etmekte olup, Kıyıkışlacık Projesine ilişkin de hazırlık çalışmaları başlamıştır. Yalıkavak Loft Projesi, arazinin kademelendirmesi üzerine tasarlanmış 29 adet havuzlu lüks villadan oluşan bir projedir ve Kıyıkışlacık Projesi ise 35 adet apart otel odası ve 62 adet "1+0", 237 adet "1+1", 83 adet "2+1" ve 47 adet "3+1" daireden oluşmak üzere toplamda 464 anahtarlı tesisten oluşan bir projedir.

Şirket'in devam eden projelerinin tamamlanmasında gecikme yaşanması mümkündür. Devam eden projelere ilişkin inşaatların uzun bir süreye yayılması, her bir ilgili proje açısından hedeflenen zamanda tamamlanamama riskini barındırır. İnşaat aşamasındaki gecikmeler, müteahhitlik sözleşmeleri kapsamında Şirket'in işverene gecikme cezası ödemesine yol açabilir. Devam eden projelerin çeşitli mücbir sebepler, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki, yargısal sorunlar, inşaatla, alt yüklenicilerle ilgili yaşanabilecek sorunlar veya sair sebeplerle hedeflenen takvim içerisinde kısmen veya tamamen tamamlanamaması söz konusu olabilir. Projelerin ilerleyişindeki geçici ve kısa veya uzun süreli veya sürekli durmalar, duraklamalar, aksamalar, gecikmeler Şirket'in faaliyet sonuçları, finansal durumu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir. Projelerin gecikerek tamamlanması, gecikmenin sebebine ve uzunluğuna bağlı olarak değişen seviyelerde maliyet artışlarına, karlılık kayıplarına, Şirket'in gelir ve kârlılık hedeflerini tutturamamasına sebep olabilir.

Her inşaat projesinde olduğu gibi, Şirket'in devam eden projelerinin de ilgili sözleşmelerin hükümlerine uygun gerçekleştirilememe riski ve bunun sonucunda hasıl olacak zararın alt yükleniciler tarafından ilgili devam eden projelerin kârlılığını etkilemeyecek şekilde tam ve etkin olarak telafi edilememesi riski vardır.

Şirket'in üstlendiği taahhüt işlerinin devamlılığına ilişkin kararlarda Şirket, işverenin nihai kararına da tabi olabilmekte olup; işveren nezdinde ve/veya işverenden kaynaklanan sebeplerle projenin devamlılığını etkileyebilecek nitelikte durumların ortaya çıkması halinde (örneğin gerekli izinlerin alınamaması, saha teslimlerinin yapılmaması gibi işverenin sözleşmelere aykırı davranışları, arazi sorunları, işveren açısından finansman temininde yetersizlikler ya da nakit akışı sıkıntısı yaşanması gibi), işverenin de ilgili projeleri geçici sürelerle veya sürekli olarak durdurması veya askıya alması söz konusu olabilir. Bu tür durumlar, Şirket ve ilgili işverenler arasında yapılan anlaşmalar ve mutabakatlar çerçevesinde düzenleme altına alınmakla birlikte, işverenden kaynaklanan sebeplerle de devam eden projelerin, belirli bölümlerinin hiç tamamlanmaması ve devam eden projelerin belirli etaplarının inşaatından vazgeçilmesi, devam eden proje kapsamından çıkartılması da söz konusu olabilir. Bu durumlar da Şirket'in devam eden taahhüt işleri kapsamında hedeflediği gelirlerinde azalmaya yol açabilir.

2. Şirket, devam eden taahhüt işlerinin ilerlemesini güçleştirebilecek öngörülen gelişmelerle karşılaşabilir.

Şirket'in devam eden taahhüt işlerinin gerçekleştirildiği parsellerde inşaatı olumsuz etkileyen durumlar ortaya çıkabilir, arkeolojik buluntulara rastlanabilir, zemin etütleri doğru çıkmayabilir. İnşaat maliyetlerinin aşırı kur dalgalanmaları, makroekonomik bozulma

nedeniyle öngörülemeyen şekilde artması halinde inşaatların devamı olumsuz etkilenebilir. Bu tip durumlar projelerin geliştirme sürecini zorlaştırabilir, engelleyebilir; devam eden projelerin tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

3. Proje maliyetlerinin bütçelenen üzerinde gerçekleşmesi söz konusu olabilir; döviz kurlarındaki değişiklikler gibi çeşitli faktörler, inşaat sektöründeki maliyetlerin bütçelenen üzerinde gerçekleşmesine sebep olabilir.

Şirket'in devam eden taahhüt işlerine ilişkin maliyetleri gerek döviz kurundaki dalgalanmalar gerekse de öngörülemeyen harcama kalemleri ve/veya artışları nedeniyle bütçelenen rakamların üzerinde ortaya çıkabilir.

Özellikle henüz fiilen inşa süreci başlamamış olan tüm projeler açısından, yabancı para bazlı olarak değerlendirilen demir, çimento ve mekanik malzeme harcamaları nedeniyle, gerçekleşen proje maliyetleri bütçelenen proje maliyetlerinin üzerine çıkabilir ve bu durumda Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir.

Küresel arz-talep dengesinde oluşabilecek bozulmalar ve kurdaki dalgalanmalar emtia fiyatlarında artışa yol açarak projelerin inşaat aşamasında inşaat maliyetlerini artırabilir. Gayrimenkul geliştirme ve inşaat projelerinde, özellikle büyük ölçekli inşaatlarda her zaman rastlanabilecek öngörülemeyen maliyet artışları ve proje değişiklikleri Şirket'in projeler için ayırdığı bütçesinin dışına çıkılmasına ve inşaatın tahmini maliyetlerin üstünde bir maliyetle bitirilmesine sebep olabilir.

Ayrıca projelerin inşaatı özelinde tahmin edilemeyen güçlükler, proje revizyonları, duraklamalar, gecikmeler de maliyet artışına sebep olabilir. Götürü bedelli projelerde, teklif aşamasında öngörülebilir malzeme ve işçilik miktarları, proje süresince değişikliğe uğrayabilir. Teklif aşamasındaki fiyatlandırma sırasında ilgili iş ve proje özellikleri esas alınarak tespit edilen işçilik ve yapım verimlerinde, proje süresince olası kayıplar yaşanabilir. Proje süresinin kısa ve iş programının hızlı bulunduğu hallerde, olası gecikmeler nedeniyle ortaya çıkabilecek ilave harcamalar ve ödenmesi muhtemel gecikme cezaları söz konusu olabilir. Bu tür durumlar, Şirket'in faaliyetlerini, konsolide finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

4. Devam eden projelere ilişkin olarak taraf olunan sözleşmeler tahtında Şirket'in yükümlülüklerinin, kusura ya da ihmale dayalı olarak veya sözleşme taraflarının kontrolü dışında sebeplerle yerine getirilememesi söz konusu olabilir; bu tür durumlarda Şirket tazminatlar veya cezai şartlar ödemek durumunda kalabilir.

Şirket, işbu İzahname tarihi itibarıyla taahhüt işleri devam eden projelerin zamanında tamamlanmaması veya kabulü mümkün olmayan gecikmeler nedeniyle arsa maliklerine ve/veya projelere ilişkin işverenlere, ilgili sözleşmelerin hükümleri gereği cezai şartları yerine getirmek ya da tazminat ödemeleri yapmak durumunda kalabilir. Bu durumda arsa malikleri ve işverenler, Şirket aleyhine davalar açılabilir.

5. Şirket'in inşaat faaliyetlerinin doğası gereği ölümlü veya ciddi yaralanmalı iş kazaları meydana gelebilir ve Şirket'in söz konusu iş kazalarından gerek doğrudan gerekse de alt yüklenicileri ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumluluğu gündeme gelebilir. Ayrıca, Şirket, iş kazalarının yanı sıra, inşaat faaliyetlerini sürdürürken alt yüklenicilerinin kusurlarından da asıl işverene karşı sorumlu olabilir.

Şirket, üstlendiği taahhüt işlerinde çeşitli alt yükleniciler ile çalışmaktadır. Alt yüklenicilerin üstlendikleri işleri zamanında ve sözleşmede belirtilen koşullara uygun olarak ifa etmemeleri, Şirket'in de projeyi zamanında ve sözleşme şartlarına uygun olarak teslim etmemesine ve

dolayısıyla da işverenin Şirket ile arasındaki sözleşmeyi feshine, zarar veya cezai şart talebinde bulunmasına yol açabilir. Şirket'in alt yüklenicileri ile akdetmiş olduğu sözleşmelerde, alt yükleniciler tarafından işlerin istenilen standartta ve zaman planına uygun olarak yürütülmediğinin tespit edilmesi durumunda, Şirket'in alt yüklenici ile olan sözleşmesini feshetme ve projeye yeni bir alt yüklenici ile devam etmeye yönelik çeşitli hakları söz konusu olmakla birlikte, alt yüklenicilerin işlerini zamanında veya gereği gibi yapmaması halinde alt yüklenici sözleşmelerinin hükümleri, Şirket'i yeterince koruyucu olmayabilir ve alt yükleniciler ile olan sözleşmelerde yer alan fesih imkanı, tazminat yükümlülükleri ve alınan teminat mektupları, Şirket'in uğradığı zararları karşılamakta yeterli olmayabilir.

Şirket'in inşaat faaliyetleri sırasında yürütülen işler çok tehlikeli iş kategorisinde olup, Şirket'in inşaat faaliyetleri esnasında (olağan inşaat faaliyetlerinin yanı sıra patlatmalar gibi bazı işlerin yapılması durumlarında da) Şirket'in çalışanları, alt yüklenicilerin çalışanları ve üçüncü kişiler, ciddi yaralanmalarla veya ölümle ya da malullükle sonuçlanan iş kazalarına maruz kalabilir. Şirket, kendi çalışanlarının ve üçüncü kişilerin yanı sıra alt yüklenicilerinin çalışanlarının iş sahalarındaki işleri sırasında iş kazalarına ve meslek hastalıklarına maruz kalmasını önleyebilmek adına alt yüklenicilerin ilgili mevzuata uygun olarak tüm önlemleri almasını ve etkin şekilde uygulamasını şart koşmakta ve ayrıca, ferdi kaza sigortaları ve bütün riskler (*all risk*) için sigortaların yapılmasını da takip etmektedir. Ancak alınan tedbirlere, sigorta kapsamına ve mevzuattan ve sözleşmelerden kaynaklanan yükümlülüklerle rağmen Şirket'in ve/veya alt yüklenicilerin işçilerinin iş sahalarında iş kazalarına uğramalarının önüne geçilemeyebilir. İş Kanunu uyarınca Şirket, inşaat faaliyetleri kapsamında belirlemiş olduğu alt yüklenicilerin kendi çalışanlarıyla ilgili olarak iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına aykırılıklarından müstereken ve müteselsilen sorumludur. Dolayısıyla Şirket, gerek kendi çalışanlarının gerekse de alt yüklenicilerin çalışanlarının iş kazalarına maruz kalmaları halinde, bu konularda açtığı davalara maruz kalabilir.

Şirket'in ayrıca, alt yüklenicilerin faaliyetlerindeki hukuka aykırılık, iş uyuşmazlıkları veya haksız fiil gibi sebeplerle işverenlerine veya üçüncü kişilere karşı sorumluluğu da söz konusu olabilir. Alt yüklenicilerin kanuna veya sözleşmeye aykırı davranışları ya da haksız fiilleri neticesinde Şirket, ilave maliyetlere katlanmak zorunda kalabilir, davalara muhatap olabilir ve itibar kaybına uğrayabilir.

6. Projenin altyapısının yapılması Projenin inşasının önemli bir unsurudur; altyapı yatırımlarında gecikmeler ve aksaklıklar olabilir.

Şirket'in taahhüt işlerinde, projenin inşaat sürecinin bir parçası olarak yol bağlantısı, kanalizasyon, elektrik, su bağlantıları gibi temel altyapı yatırımlarının yapılması, bağlantıların gerçekleşmesi gereklidir. Şirket, taahhüt işlerini üstlendiği projelerindeki parsel sınırları içerisinde yer alan inşaatların kalıcı altyapısını, ilgili idarelerden onaylı projeleri uyarınca yapmaktadır. Parsel sınırları dışındaki kamusal alanlar, imar yollarındaki altyapı çalışmaları ilgili idarelerin sorumluluğundadır. İlgili idarelerin bu altyapıyı yapmakta gecikmeleri projelerin tamamlanmasında gecikmelere sebep olabilir.

7. Şirket, portföyünde yer alan veya gelecekte de yer alabilecek gayrimenkullerin satış ve kira gelirlerinde beklenen başarıyı sağlayamayabilir.

Şirket, güncel durumda inşaat süreci tamamlanmış olan İncek Loft projesinde konut ve ticari ünitelerden kira geliri elde etmektedir.

Şirket'in sahibi olduğu İncek Loft projesindeki 143 adet konut ve 39 adet ticari ünite ile Şirket'in Romanya'da satım alımını gerçekleştirdiği (güncel durumda inşaat halinde olan) villa projesinin yanı sıra mevcut veya gelecekte de portföyünde yer alabilecek gayrimenkullerin satış ve pazarlama stratejisinde başarıyı olamayabilir. Söz konusu gayrimenkullere gelecek talebin

az olması, ilgili gayrimenkullerin Şirket'in tahmin ettiği oranda, fiyatlarda veya hızda satılamaması, müşterilerin söz konusu gayrimenkulleri satın almaktan cayması ve ödemelerin iadesini talep etmesi riskleri mevcuttur.

Şirket'in portföyünde yer alan veya gelecekte de yer alabilecek gayrimenkullerdeki konut ve ticari alanlardaki kiralamaların başarısı ve kira gelirlerinin sürekliliği ise, her bir projenin kendi içerisinde bir bütün olarak başarısının yanı sıra bölgesel ve ülke çapında konut ve ticari alanlara ilişkin sektörün durumu ile de yakından alakalıdır. Ayrıca söz konusu alanların kiraya verilebilmesi makroekonomik koşulların kiracılara, müşterilere ve tüketicilere yansımalarına bağlıdır. Bu gibi sebeplerle kiralamalardan beklenen gelirler, Şirket'in hedeflerinin altında seyredebilir.

Şirket'in portföyünde yer alan veya gelecekte de yer alabilecek gayrimenkullere ilişkin kârlılık ile satış ve kira gelirleri, söz konusu gayrimenkullerin piyasa değerlerindeki artış ve azalışa bağlıdır.

Bu durumlar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

8. Şirket, önemli işverenleri ile ilişkilerini sürdüremeyebilir ve yeni müşteriler elde ederek işlerinin sürekliliğini ve çeşitliliğini sağlayamayabilir. Şirket ayrıca inşaat ve gayrimenkul işlerinden alacaklarını hiç ve/veya zamanında tahsil edemeyebilir.

Genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmeler ile Şirket'in kira geliri elde ettiği gayrimenkullerde, sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in kârlılığı olumsuz yönde etkilenebilir.

Her ne kadar, Şirket'in kamu idareleri ile akdetmiş olduğu sözleşmeler kapsamında, Şirket'in alacaklı olduğu taraflar, Türkiye Cumhuriyeti'nin ilgili bakanlıkları ve kamu idareleri (ve The Sisters of Mercy Hastanesi ile ilgili olarak, Hırvatistan'ın ilgili bakanlığı) olsa da, Şirket'in alacaklılarının, bu şekilde finansal olarak güçlü devlet kurumları olmadığı taahhüt işleri de söz konusu olabilmektedir. Şirket ayrıca Akfen Holding Grup Şirketlerinden Akfen GYO'nun işveren olduğu pek çok proje gerçekleştirmiş ve gerçekleştirmeye de devam etmektedir.

Şirket, işverenlerinden, yerine getirdiği taahhüt işleri karşılığında, hakediş ödemeleri almaktadır. Hakediş ödemelerinin Şirket'e zamanında ve tam olarak ödenmemesi veya tahsilat sürelerinin uzaması Şirket'in ek finansman ihtiyacı duymasına ve kârlılığının, nakit akışının, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının olumsuz etkilenmesine yol açabilir. Şirket'in hakediş ödemelerini zamanında ve tam olarak tahsil edememesi, Şirket'in üstlendiği taahhüt işlerindeki nakit akışı yönetiminde aksamalara ve bu sebeple de projeler kapsamındaki taahhütlerini yerine getirmesinde gecikmelere yol açabilir.

Şirket'in önemli işverenlerinin inşaat projelerinde azalma olması veya faaliyetlerine ara vermesi, finansal güçlük içerisinde olması gibi durumlar da, Şirket'in önemli işverenleri ile gerçekleştirdiği projelerde azalmalara yol açabilir. Bu tür durumlarda Şirket söz konusu işverenler yerine aynı kârlılıкта yeni işverenler koyamayabilir, istediği sayıda ve nitelikte taahhüt projesi alamayabilir ve işlerinde sürekliliği ve çeşitliliği sağlayamayabilir ve bu durum da Şirket'in gelirlerinin ve kârlılığının azalmasına yol açabilir.

Makroekonomik veya sektörel krizlerde ödeme döngülerinin uzaması, tahsilat masraflarının artması, inşaat süreçlerine ve gayrimenkul portföyüne ilişkin tahsilat yönetiminin Şirket'in tahmininden daha uğraştırıcı olmasına neden olabilir. Şirket'in alacaklarını tahsil kabiliyetinin, nakit akışının ve ödemeler dengesinin olumsuz etkilenmesi Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, kârlılığını ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulha Mardin Cad. Park Plaza Bktsi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335
Tet:0(012) 352 31 77 Fax: 0(012) 352 36 20
Ticaret Sicil No: 270907
Mersis No: 0-9220-0843-5



Koza Cad. No:22 G.Ü. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 27567
Ankara Kurumlar V.D. No: 0231
Mersis No: 0-0226-0786-55000-7

Dogrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Şirket bu nedenlerle projelerin mevcut plan ve programlarını değiştirmek zorunda kalabilir; projelerden beklenen fayda ve geliri hedeflenen ölçüde elde edilemeyebilir; bu durumlar, Şirket'in faaliyetleri ve gelir kaynaklarında değişikliklere neden olabilir. Neticede Şirket'in faaliyetleri, finansal sonuçları, kârlılığı ve ileriye yönelik beklentileri olumsuz yönde etkilenebilir.

10. Şirket'in ayıp ve kusurlardan sorumlulukları söz konusu olabilir.

Şirket'in taahhüt işlerini üstlendiği projeleri kapsamında ayıp ve kusurlardan sorumluluğu vardır.

Bazı ayıp ve kusurların, söz konusu projenin işvereni tarafından geçici kabulü aşamasında veya öncesinde tespit edilmesi söz konusu olabilir ve bu tür ayıp ve kusurlar, Şirket tarafından geçici veya kesin kabul öncesinde düzeltilebilir. Kabul öncesinde tespit edilen eksiklik, ayıp ve kusurların Şirket tarafından giderilmesi, Şirket'in ilave maliyetlere katlanmasına, geçici veya kesin kabulün gecikmesine, Şirket'in hakediş tahsilatlarının gecikmesine, cezai şart veya tazminat ödemelerine ve bu çerçevede de Şirket'in taahhüt işlerinden beklediği kârlılığın azalmasına sebep olabilir.

Tamamlanan taahhüt işlerinde ise, kesin kabulden sonra devam eden garanti süreleri söz konusudur ve bazı açık veya örtülü ayıp ve kusurların, işin kabulü sonrasında söz konusu garanti süreleri içerisinde ortaya çıkması da söz konusu olabilir. Şirket'in garanti yükümlülükleri kapsamında malzeme veya işçilikteki hata ve eksiklikleri bedelsiz gidermesi gerekebilir; Şirket, garanti süreleri içerisinde tazminat talepleri ile karşılaşabilir. Ayıpların giderilmesi için yıkım ve tekrar yapım gerekmesi gerekebilir, söz konusu ayıp ve eksikliklerin telafisi güç olabilir ve bu durumlar, beklenmedik önemli maliyetlere yol açabilir. Her ne kadar Şirket'in, garanti yükümlülükleri bazı durumlarda alt yüklenicilerin veya tedarikçilerin kusurlarından kaynaklansa ve Şirket, alt yüklenicilerinin ve tedarikçilerinin kusurları için alt yüklenici ve tedarikçilere rücu edebilse de, söz konusu rücu hakları, zararın tamamının tazmininde yeterli olmayabilir, Şirket rücu ettiği tutarları ilgili alt yüklenici ve tedarikçilerden kısa sürede veya tam olarak tahsil edemeyebilir, alt yüklenicilerin veya tedarikçilerin işlerindeki kusurların da Şirket tarafından giderilmesi gerekebilir ve Şirket ek maliyetlere katlanmak zorunda kalabilir.

Şirket'in ve/veya alt yüklenicilerinin taahhüt işlerindeki önemli hatalar, Şirket'in itibarını ve yeni iş almasını da olumsuz etkileyebilir. Şirket'in söz konusu ayıp ve kusurlar sebebiyle zarar gören işverenine ve üçüncü kişilere karşı sorumluluğu söz konusu olabilir. Bu tip sorumluluk ve tazmin mecburiyetleri Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

11. Doğal çevreye verilen herhangi bir zararın Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklandığı in ileri sürülmesi dolayısıyla uygulanan yasal işlem, uyumluluk çalışmaları ve/veya faaliyetlerin durdurulması gibi senaryoların gelecekte gerçekleşmesi, maliyetlerin artmasına yol açabilecektir.



Yukarıda açıklanan sorunlardan herhangi birisi nedeniyle uygulanan yasal işlem ve/veya faaliyetlerin durdurulması, Şirket'in masraflarında artışa yol açabilir ve bu durum Şirket'in faaliyeti, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

1. *Şirket'in faaliyetleri sırasında yürütülen işlemler ve deprem ve diğer doğal veya toplumsal olaylar, tehlike arz edebilir, kazalara yol açabilir, zararlara sebep olabilir, zararların tazmini amacıyla çeşitli tazminat ödemelerine sebep olabilir ve faaliyetlerin duraklamasına yol açabilir.*

- Kazalar, yangınlar ve patlamalar
- İnşaat ve altyapı hizmetleri ekipmanları tarafından kaynaklanan zararlar
- Terör saldırıları
- Deprem, sel, fırtına, toprak kayması ve diğer doğal afetler

Fay hattı üzerinde veya yakınında bulunan yapılar bakımından, meydana gelebilecek depremlerin de Sirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz etkileri söz konusu olabilir.

Şirket'in faaliyetleri kapsamında, Tekirdağ Şehir Hastanesi ile işbu İzahname tarihi itibarıyla yapım işleri devam eden İskenderun Devlet Hastanesi ve Hatay Acil Durum Hastaneleri, Türkiye'nin yüksek riskli deprem bölgelerinde yer almaktadır. Gelecekte bu bölgelerde meydana gelebilecek şiddetli bir deprem, devam eden projelerde gecikmelere neden olabileceği gibi, mevcut yapılarda da hasarlara ve kayıplara yol açabilir. Bunun yanı sıra, birinci derece deprem bölgesi olan Marmara Bölgesi'nde olası bir deprem, Türkiye'nin makroekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir.

Özellikle de 6 Şubat 2023'te yaşanan Kahramanmaraş merkezli şiddetli depremlerin sonucunda bölgede meydana gelen büyük hasarlar da göz önüne alındığında, Şirket, İskenderun Devlet Hastanesi'nde ve Amasya Devlet Hastanesi'nde, her bir kolonun altına yerleştirilen deprem izolatörleri ile bölgede 2475 yıllık gerçekleşmiş deprem kayıtlarına dayanacak şekilde inşaat süreçlerini sürdürmekte ve bu izolatörler sayesinde deprem etkisinin maksimum seviye de sönümlendirilmesini ve hastanenin operasyonel işleyişinin aksamamasını hedeflemektedir. Tekirdağ Şehir Hastanesi de, Şirket'in kullanıma açtığı diğer iki hastane gibi akıllı hastane statüsünde olup, Türkiye'de yer alan diğer hastanelerden farklı olarak coğrafi konumu ve deprem bölgesine yakınlığı nedeniyle diğer 2 hastanede olduğu gibi sismik izolatörler ile sağlamlaştırılmıştır. Şirket, inşaat işlerini her ne kadar en son teknolojik gelişmeleri takip

ederek ve yürürlükteki deprem yönetmelikleri dikkate alarak sürdürmüş ve sürdürüyor olsa da her gayrimenkul geliştirme ve inşaat taahhüt projesinde olduğu gibi bölgesel şiddetli bir depremin projeler kapsamındaki gayrimenkulleri tahrip etmesi, hasara uğratması mümkündür. Projeler kapsamındaki yapıların zarar görmesi halinde deprem sigortalarının zararı telafide yetersiz kalması, yapılan yatırımın arsa değerine inmesi, söz konusu projelerden beklenen faydadan mahrum kalma ihtimali neticesinde Şirket'in faaliyet sonuçlarının ve ileriye yönelik beklentilerinin olumsuz etkilenme riski mevcuttur.

Ayrıca, Proje Şirketleri, kendilerinden kaynaklı bir sebeple, Sağlık Bakanlığı'nın uğrayacağı zararları, sözleşmelerinde yer alan usul ve şartlarda tazminle yükümlüdür.

Bu olaylardan herhangi birinin meydana gelmesi, araştırma, onarım, zararların giderilmesi, çevrenin temizlenmesi, idari yaptırımlar, para cezaları ve faaliyetlerin durdurulması Şirket'in gelir kaybına yol açabilir. Meydana gelen zararlara ilişkin yasal talepler, adli veya idari takiplere yol açarak Şirket'in sorumluluğunun doğmasına veya itibarının zedelenmesine neden olabilir.

Buna ek olarak, Şirket'in sigorta yaptırmaması, tedarikçilerinden taahhütler alması ve yüklenicilerden belirli performans düzeylerini karşılamalarını talep etmesine karşılık; ilgili sigorta, taahhüt veya performans garantilerinden elde edilen teminatın, Şirket'in maruz kaldığı gelir kaybını, zararları, tazminat ödemelerini ve finansman maliyetlerindeki artışı karşılamak için yeterli olmayabilir.

Yukarıda açıklanan sorunlardan herhangi biri, Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

2. Gelecekteki yatırımlar için fon temin etme riskleri söz konusu olabilir, mevcut yatırımlara ilişkin nakit akışı yönetimlerinde sorunlar ortaya çıkabilir.

Şirket'in yatırımları, satın almaları ve nakit ihtiyaçları için gerekli finansmanı bulması makroekonomik şartlar ve mevzuattaki değişiklikler gibi bir dizi faktöre bağlıdır. Buna ek olarak Türkiye Cumhuriyeti'nin kredi derecelendirme notlarında meydana gelecek olumsuz değişiklikler ile para politikası doğrultusunda, Şirket'in gelecekteki yatırımları ve satın almaları için kullanılabilir fon bulma kabiliyeti ve fonlanma maliyetlerini olumsuz etkileyebilecektir.

Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları ve iştirakleri gerektiği zamanda dilediği maliyet ve şartlarla kredi sağlayamayabilir. Şirket'in alacağı kredilerde finans kuruluşlarına harcamalara, proje değişikliklerinin onaylanması, ek borçlanmalara, satış ve kiralama faaliyetleri vb. hususlara ilişkin bazı taahhütler vermesi, kısıtlamalar ve onay prosedürü kabul etmesi gerekebilir, ayrıca, projelere ilişkin gayrimenkuller üzerinde ipotek, satış gelirlerinin temlik gibi teminatlar verilmesi gerekebilir. Gerekli finansmanın sağlanamaması projelerin inşaatının tamamının veya bir kısmının tamamlanamaması, tefrişatının da bitirilerek işletmeye alınamaması ve sürdürülememesine yol açması halinden Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, ileriye yönelik beklentileri olumsuz etkilenebilecektir.

Şirket ayrıca, katıldığı ihalelere ilişkin tekliflerdeki fiyatlamalarda, işin kapsamı, maliyet hesaplaması, fizibilite incelemeleri gibi süreçlerde hatalar yapabilir ve ihale öncesi hazırlık ve teklif süreçlerindeki önemli hatalar, Şirket'in işlerinin planlanan maliyetlerin üzerinde gerçekleşmesine veya işlerin zamanında tamamlanamamasına yol açarak, Şirket'in nakit akışında bozulmalara ve kârlılığının azalmasına sebep olabilir.

Şirket, projelerin inşaatının tamamlanmasının ardından projeleri işletme veya satma / kira etme safhasına geçtiğinde nakit akışını yönetemeyebilir ve işletme sermayesine ihtiyaç duyabilir. Şirket'in işletme sermayesi gereksinimini karşılayabilmesi ayrıca gelecekte,



performansına, pazar koşullarına ve birçoğu Şirket'in kontrolünde olmayan ve öngörülemeyen etkenlere de bağlıdır.

Şirket gelecekteki faaliyetlerinden yeterli nakit akışı sağlayamaz, yeterli özkaynağı bulamaz, işletme sermayesinde bir açık olması durumunda bu açığı karşılamak için istediği koşullarda ve hızda banka kredisi bulamaz ise ve borçlarını ifa edemez ise, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, karlılığı ve ileriye yönelik beklentileri olumsuz etkilenebilir.

3. Şirket'in borçluluğu ve mali yükümlülükleri, Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının ABD Doları ve Avro cinsinden borçları bulunmaktadır. Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının döviz borçluluğu olmasına rağmen, Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının operasyonları ve raporlamaları Türk Lirası cinsinden yapılmaktadır. Her ne kadar güncel durumda Şirket'in ve şehir hastanelerine ilişkin Proje Şirketleri'nin kullanım bedeli gelirleri kapsamında enflasyon etkisine ilaveten Avro ve/veya ABD Dolarına bağlı olarak dövizdeki/döviz sepetindeki kur dalgalanmalarına göre çeşitli uyarlamalar yapıyor olsa da, Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının gelirleri TL bazındadır. Ayrıca Şirket'in finansal tablolarını TL cinsinden hazırlaması dolayısıyla diğer para birimlerine özellikle de ABD Doları'na ve Avro'ya karşı TL'nin değer kaybetmesi, ABD Doları'na ve Avro'ya endekli borcun ve faiz giderlerinin artması nedeniyle Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının kur zararlarında artışa yol açabilir. Bu da Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in bağlı ortaklıklarının proje finansmanlarının bir kısmında, kredi alanların kredi sözleşmeleri kapsamındaki değişken faiz düzenlemeleri sebebiyle maruz kalabilecekleri faiz riskinden korunmaları amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla çeşitli türev işlem sözleşmeleri akdedilmiş olmasına karşılık, bu şekilde risk giderim işlemlerinin kapsamı dışında kalan faiz tutarları bakımından ve söz konusu kredilerin Avro ve ABD Doları cinsinden olması nedeniyle, Şirket'in bağlı ortaklıklarının faiz riskleri ve kur riskleri söz konusu olabilmektedir.

Bu faktörlerin herhangi biri veya Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının borcundan kaynaklanabilecek diğer sonuçlar Şirket'in mali durumunu, faaliyet sonuçlarını ve beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

4. Proje Şirketleri'nin taraf olduğu proje finansmanı sözleşmeleri kapsamında Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin belirli taahhütlere uyması gereklidir. Ayrıca Şirket'in kredi alan veya kefil sıfatı ile taraf olduğu çeşitli genel kredi sözleşmeleri de söz konusudur. Kredi sözleşmelerine aykırılıklar temerrüt hali meydana getirebilir, proje finansmanları açısından kredi verenlerin müdahale (step-in) haklarını kullanmaları söz konusu olabilir, çapraz temerrüt hükümleri uygulama alanı bulabilir, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin mal varlıkları ve Proje Şirketleri'nin payları üzerindeki teminatların paraya çevrilmesi söz konusu olabilir ve alacaklar üzerindeki temlikler sebebiyle şirketlerin tüm gelirleri, ilgili finansman yükümlülüklerinin geri ödenmesi amacıyla kullanılabilir.

Proje Şirketleri tarafından gerçekleştirilen projelerin finansmanının sağlanması amacıyla ilgili Proje Şirketleri ile çeşitli bankalar arasında proje finansmanı sözleşmeleri akdedilmiştir. Anılan proje finansmanı sözleşmeleri kapsamında, Şirket de çeşitli garantiler vermiştir.

Şirket, proje finansman sözleşmeleri kapsamında kredi alan olan Proje Şirketleri'nin kredi borçlarına garantör olmuştur. Bu garantiler genellikle, proje tamamlama garantisi, borç ödeme garantisi, artan proje maliyeti garantisinden oluşmaktadır. Bu garantilerin bir kısmı kredi vadesi sonuna kadar değil, projenin tamamlanmasına kadar yürürlüktedir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

AKFEN
Holding A.Ş.
Koza Cad. No:27 Kat:5 P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 274157
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 00 00 00
Mersis No: 0-0230-0786-55000000

AKFEN
Holding A.Ş.
Koza Cad. No:27 Kat:5 P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 274157
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 00 00 00
Mersis No: 0-0230-0786-55000000

TC
DOKÜMAN
2023
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Emülunlar Cad. Kat:5 Kat:5
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34399 İstanbul
Tel: 0(212) 332 33 22 Fax: 0(212) 332 33 22
www.yatirimmenkul.com.tr
Ticaret Sicil No: 357 28
Bölge Kurumlar V.D. 922 008 83 69
Mersis No: 0-9220 0000 0000 0001

Yine, proje finansmanı kredilerinin teminatını teşkil etmek üzere, ilgili kredi alan Proje Şirketi tarafından, kreditorlerce sağlanan kredilerin teminatı olarak, çeşitli 3. taraflardan olan alacakların devredilmesine yönelik alacak devri sözleşmeleri, proje özelinde açılan proje hesapları da dahil olmak ve fakat bunlarla sınırlı olmamak üzere çeşitli banka hesapları üzerinde rehin tesis edilmesine yönelik hesap rehni sözleşmeleri, projelerin kurulduğu araziler üzerinde kredi alan şirketler lehine tesis edilmiş üst hakları üzerinde ipotek tesis edilmesine yönelik ipotek sözleşmeleri akdedilmiştir. Aynı zamanda, Proje Şirketleri'nin sermayelerini temsil eden paylar üzerinde rehin ve/veya intifa hakkı tesis edilmesine yönelik pay rehni sözleşmeleri (ve bazı finansmanlarda intifa hakkı da dahil) akdedilmiştir.

Finansman sözleşmeleri kapsamında, kredi vadesi süresince ilgili Proje Şirketleri tarafından belirli finansal taahhütlerde de bulunulmakta; bu kapsamda bazı zamanlar itibarıyla belirli borç servisi karşılama oranlarının da sağlanacağı taahhüt edilebilmektedir. Borç servisi karşılama oranı, ilgili kredi alanın belirli bir dönemde elde ettiği/elde etmeyi öngördüğü net nakit akışının aynı dönemde ödemekle yükümlü olduğu/olacağı anapara, faiz, masraflar, vergi gibi finansal borçluluklarının toplamına oranıdır. Borç servis karşılama oranı, ilgili kredi alan şirket tarafından yapılacak dağıtımlar (temettü dahil ve fakat bununla sınırlı olmamak üzere) açısından da önem arz etmektedir. Şöyle ki, dağıtım yapılabilmesi için belirli borç servis karşılama oranının tutturulması ilgili şartlar arasında sayılabilmektedir.

Hesapların işleyişi açısından da, proje finansman sözleşmelerindeki yapı benzerlik göstermektedir. Söyle ki, taraf olunan proje finansman sözleşmelerinin bazılarındaki ilgili kısımlar

alanın operasyonel giderlerinin yapılması için bir hesap açılmakta ve kredi alanın gelirleri bu hesaba aktararak gerekli ödemelerin yapılmasını müteakiben, bu hesaptaki tutarların bir bölümü borç servisi rezerv hesabı ismi verilen bir başka hesaba aktarılabilir. Borç servisi rezerv hesabının amacı kreditorün bir sonraki kredi anapara geri ödemesini garanti altına almak istemesidir. Şöyle ki, bu hesaba bir sonraki kredi anapara geri ödemesi için gerekli olan tutarlar peyderpey yahut söz konusu ödemeden belirli bir süre önce aktarılmakta ve muhafaza edilmektedir. Böylece, kredi alanın ilgili anapara taksiti ödemesini yapamaması halinde, bu hesaptaki tutarlar bu taksit ödemesinin yapılabilmesi amacıyla kullanılmaktadır. Kredi sözleşmelerinde belli şekil ve şartlara bağlı olarak; net nakit fazlasının belli bir tutarının, kredi erken ödemesi yapılmak üzere kullanılması düzenlenmektedir ve bu işleme nakit süpürme (*cash sweep*) adı verilmektedir.

Buradan hareketle, (bu kapsamda düzenlemelerin yer aldığı ilgili proje finansman sözleşmelerine ilişkin olarak) kredi alan olan Proje Şirketleri'nin borç servisi rezerv hesabını fonlayamaması ve/veya nakit süpürme yapamaması durumunda, temettü dağıtımı da dahil, dağıtım yapamaması söz konusu olabilir. Dağıtım yapılabilmesi için genel olarak aranan şartlardan birisi de anapara geri ödemesiz dönemin sona ermiş olmasıdır. Anapara geri ödemesiz dönem ile ifade edilmek istenen husus, kredi alan şirket tarafından kredinin kullanılmasından itibaren belirli bir süre ile anapara geri ödemesi yapılmayan ve fakat yalnızca faiz ödemesi yapılan dönemdir. Bunun yanında, ilk bir veya birkaç anapara geri ödemesinin faaliyet gelirleri ile yapılmış olması, belirli bir sürenin (hesaplama döneminin) geçmiş olması, projelerin tamamlanmasına ilişkin öngörülen tüm koşulların gerçekleşmiş olması, belirli borç servisi karşılama oranlarının sağlanmış olması, devam eden bir temerrüt hali gerçekleşmemiş ve söz konusu nakit ve/veya kâr payı dağıtımı neticesinde de gerçekleşmeyecek olması, yapılacak dağıtımın mevzuata uygun olması, dağıtıma ilişkin vergilerin ödenmiş olması aranan diğer şartlar olarak sayılabilir. Bu şartların sağlanamaması durumunda, ilgili Proje Şirketleri tarafından temettü de dahil, dağıtım yapılamaması söz konusu olabilir.

Anılan kredi sözleşmeleri uyarınca borçların vadesinde tam olarak ödenmemesi ya da bu sözleşmeler kapsamında sağlanan taahhütlerden herhangi birinin ihlali veya belirli olayların meydana gelmesi, ilgili telafi sürelerine ve diğer sınırlamalara tabi olarak, bu kredi sözleşmeleri kapsamında temerrüt haline yol açacaktır.

Borcun ödenmemesinden dolayı herhangi bir temerrüt durumunun oluşması üzerine ve söz konusu temerrüdün telafi süreleri dahilinde giderilmediği ve borçtan feragat edilmediği durumda, Proje Şirketleri'nin kredi verenleri mevcut kredileri geri çağırabilir veya pay rehinleri, ipotekler ve taşınır rehinleri dahil olmak üzere teminatları nakde çevirebilir; paylar üzerinde tesis edilmiş olan rehin hakkına istinaden paylara bağlı haklar anılan bankalar tarafından kullanılabilir. Özellikle de pay rehinleri ve intifa hakları bakımından, herhangi bir temerrüt hali meydana gelmediği sürece, rehinli veya intifa hakkına konu paylara ilişkin tüm haklar, pay sahibi olarak Şirket (Hacettepe SPV tarafından diğer pay sahipleri dahil) tarafından kullanılabilir. Birlikte, pay rehin ve/veya intifa hakkı sözleşmeleri uyarınca, herhangi bir temerrüt halinin meydana gelmesi durumunda, rehne ve/veya intifa hakkına konu paylara ilişkin gerek mali gerekse yönetsel hakların kredi verenlerce kullanılması söz konusu olabilecektir.

Ayrıca, ipoteklerin paraya çevrilmesi de ilgili üst haklarına istinaden inşa edilmiş şehir hastanelerinin elden çıkmasına, dolayısıyla da Proje Şirketleri'nin elde ettiği gelirin ve dolaylı olarak Şirket'in elde ettiği gelirin etkilenmesine yol açabilir. Pay rehinlerinin nakde çevrilecek olması halinde, ilgili Proje Şirketleri'nin sermayelerinde Şirket tarafından sahip olunan payların üçüncü kişilere devredilmesi söz konusu olabilir.

akfen

Hoşing A.Ş.

Koza Çarş. No:22 C.Ş.P. 06700 ANKARA

Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 45672

Ankara Kurumlar V.D. No: 023 007 8655

Mersis No: 0-0230-0786-000017

İnşaat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Koza Şişli Çarş. No:22 C.Ş.P. 06700 ANKARA

Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 45672

Ankara Kurumlar V.D. No: 023 007 8655

Doküman Kodu: a9fb27c9-ab3d-463d-bdcf-f38105a3672e

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul
Tel:0212 352 35 77 Fax:0212 352 35 78
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 351221
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8150
Mersis No: 0-9220-0000-000017



İlaveten, (Hacettepe Yurt ve Konukevi'ne ilişkin finansman hariç) kreditorlerin ilgili idare olan Sağlık Bakanlığı'nda projeye ilişkin olarak ilave koruma temin etmesi amacıyla; her bir finansman özelinde,-Sağlık Bakanlığı, kredi verenler ve Proje Şirketleri'nden her birinin taraf olduğu üç taraflı sözleşmeler (finansman sağlayanların doğrudan anlaşması) akdedilmiştir. Bu anlaşmalar kapsamında, ilgili Proje Şirketi'nin projeye ilişkin temerrüde düşmesi halinde ve çeşitli ilave şartlara tabi olarak, kredi verenler müdahale (*step-in*) haklarını kullanarak kendilerini temsil etmek üzere bir temsilci atayabilirler ve bu temsilci, Proje Şirketi ile beraber proje belgelerinden doğan tüm hak ve yükümlülükleri müştereken üstlenir. Kredinin muaccel hale gelmesi veya müdahale (*step-in*) sürecince proje şirketinin temerrüdünün devam etmesi durumunda, kredi verenler önerilen yeni yatırımcıya Proje Şirketi'nin proje şirketi kapsamındaki tüm hak ve yükümlülüklerinin veya Proje Şirketi'nin paylarının devredilmesini önerebilir. İdare önerilen yeni yatırımcının uygun ikame yatırımcı olduğuna karar verdiği durumda, bu yatırımcı ile projeye ilişkin yeni bir anlaşma imzalar ve bu kapsamda proje ve ilgili finansman ayakta kalır.-Bu kapsamda, ilgili Proje Şirketi'nin proje belgeleri (şehir hastanelerinin yapımına ve işletimine ilişkin ilgili idare olan Sağlık Bakanlığı ile imzalanan sözleşme, tadil ve diğer belgeler) kapsamında temerrüde düşmesi halinde, kreditorler doğrudan anlaşma kapsamında haklarını kullanması ve söz konusu projelerin diğer 3. kişilere devredilmesi söz konusu olabilir.

Ayrıca, söz konusu proje finansman sözleşmelerinde çapraz temerrüt hükümleri de mevcuttur. Çapraz temerrüt hükümleri uyarınca ilgili projelerde kredi alan şirketlerin karşı tarafı olan idare Sağlık Bakanlığı hariç ana proje taraflarından ve tüzel kişi (Şirket de dahil) ve gerçek kişi garantörlerden herhangi birinin başka herhangi bir finansal borçluluğu bakımından başka bir sözleşme tahtında temerrüde düşmüş olması, ilgili proje finansman sözleşmeleri bakımından da temerrüt halinin oluşmasına yol açmaktadır. Bununla birlikte,-söz konusu temerrüdün ilgili proje finansman sözleşmesi bakımından esaslı olumsuz etki yaratmaması halinde, çapraz temerrüt sebebiyle bu sözleşmeler açısından temerrüt hali oluşmamaktadır.

Son olarak, Şirket'in genel kredi sözleşmeleri tahtında bankalardan kullandığı çeşitli kredileri söz konusudur. Buna ilaveten, Şirket'in Akfen Holding Grup Şirketleri'nin ve/veya ilişkili taraflarının kredi alan olarak tarafı olduğu bazı genel kredi sözleşmelerine ilişkin müteselsil kefaletleri de söz konusudur. Bahsi geçen genel kredi sözleşmeleri bankalar tarafından kullanılan standart metinler olup, bankalar lehine hükümler içermektedir. Bu hükümler, kredi alan olarak Şirket'in finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, Şirket'in önemli ölçüde borçlanması, borçlarını geç ödemesi, yanıltıcı beyanlarda bulunması, bankanın onayı olmaksızın ortaklık yapısının değişmesi gibi durumlarda krediyi muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme veya sözleşmeyi feshetme gibi haklar tanımaktadır. Şirket ortaklık yapısının halka arz nedeniyle değişecek olması nedeniyle bankalardan gerekli izinleri almıştır. Bankalar ticari kredilerini ilgili kredi sözleşmelerinin hükümlerine göre temerrüt hallerinin meydana gelmesi sebebiyle zaman zaman vadesinden önce geri çağırabilmektedir. Böyle bir durumda, Şirket bankalardan almış olduğu kredilerini erken ödemek durumunda kalabilir veya Şirket'in kefil olarak taraf olduğu sözleşmelerde, kredi alan ilişkili taraflar ile birlikte kredilerin ödenmesinde müteselsil sorumluluğu söz konusu olabilir. Şirket, kullandığı kredilerin, kredi verenlerce geri çağırılması üzerine, faaliyetleri için gerekli finansmanı temin edemeyebilir, söz konusu temerrüt halleri üzerine, bu kredileri teminat altına almak üzere (varsa) tesis edilmiş olan teminatlar paraya çevrilebilir ve bu durum Şirket'in nakit akışını olumsuz yönde etkileyebilir ve Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir.

Yukarıda anılan durumlar, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyerek, Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

akfen
Holding A.Ş.

Koza Cad. No:22 G.O.P. 06700 ANKARA
Tet: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 141672
Ankara Kurumlar V.D. No: 0231079
Mersis No: 0-0230-0786-55000000

İnşaat Ticaret ve Tic. A.Ş. 63

1312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 6308

Doküman Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akat Mah. Elçilula Kordon Cad. No: 10 Kat: 10
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tet:0(212) 352 35 35 Fax: 0(212) 352 35 35
E-posta: iletisim@vkiyatiirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 29221
Ankara Kurumlar V.D. No: 0231079
Mersis No: 0-9220-0890-00000000



5. *Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının olağan faaliyetleri kapsamında Şirket'e ve bağlı ortaklıklarına karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, ayrıca Şirket ve bağlı ortaklıkları idari işlemlere ve tahkim kararlarına konu olabilir. Söz konusu talepler ve yasal işlemlerin Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları aleyhine sonuçlanması neticesinde, Şirket, bağlı ortaklıkları ve yöneticilerinin adli ve cezai sorumlulukları doğabilir, Şirket ve bağlı ortaklıkları para cezaları alabilir, tazminat ödemek durumunda kalabilir ve herhangi bir hukuki muamelenin olumsuz yönde sonuçlanması neticesinde Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının işleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları ve itibarı olumsuz yönde etkilenebilir.*

Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının olağan faaliyetleri kapsamında Şirket'e ve bağlı ortaklıklarına karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, ayrıca Şirket ve bağlı ortaklıkları idari işlemlere ve tahkim kararlarına konu olabilir. Dava ve talep konuları işçi uyuşmazlıkları, ticari uyuşmazlıklar, yasal veya idari işlemler gibi konular olabilmektedir.

Şirket ve bağlı ortaklıkları, Sağlık Bakanlığı da dahil olmak üzere kamu kurum ve kuruluşları ile tedarikçileri, çalışanları ve/veya üçüncü kişiler tarafından başlatılabilecek yasal işlemlerin tarafı olabilir.

Kendi isteği ile işten ayrılan veya Şirket tarafından iş akdi sona erdirilen çalışanlar tarafından açılacak fazla çalışma/tazminat talebini içeren ve bunun gibi Şirket ve/veya bağlı ortaklıklar aleyhine açılacak çeşitli davalar ve/veya faaliyetlerle ilgili farklı davalar ile karşı karşıya kalabilir.

Şirket tarafından yasal işlemlere ilişkin yasal karşılıklar ayrılmakta olmasına rağmen bu yasal karşılıklar yeterli olmayabilir. Söz konusu talepler ve yasal işlemlerin Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları aleyhine sonuçlanması neticesinde, Şirket, bağlı ortaklıkları ve yöneticilerinin adli ve cezai sorumlulukları doğabilir, para cezaları söz konusu olabilir, Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları, tazminat ödemek durumunda kalabilir ve herhangi bir hukuki muamelenin olumsuz yönde sonuçlanması neticesinde Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının işleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları ve itibarı olumsuz yönde etkilenebilir.

Bunlara ilaveten söz konusu yasal işlemler ile tahkimi de kapsayan davalara ilişkin yapılan olumsuz reklam/intiba, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

6. *Şirket'in herhangi bir sebeple kamu tarafından açılan ihalelere geçici veya sürekli şekilde katılamaz duruma gelmesi veya Kamu'da uygulanan tasarruf tedbirleri nedeniyle Kamu ihalelerinden önceki dönemlerdeki kadar pay alınamaması veya alınmış olan ihalelerin iptali veya durdurulması Şirket'in finansal durumu ve hasılatı açısından olumsuz sonuçlara yol açabilir. Şirket'in kamu kurumları ile iş ilişkisinde bozulmalar söz konusu olabilir, bu sözleşmeler sona erebilir veya yenilenmeyebilir.*

Şirket'in şehir hastanelerine ilişkin faaliyetleri ile devam eden projeler kapsamında yapımına devam edilen devlet hastanesi taahhüt işleri, Şirket'e Kamu İhale Kanunu'na uygun olarak yapılmış ihalelere katılımı neticesinde sürdürülmektedir ve Şirket, gelecekte de çeşitli kamu ihalelerine katılarak yeni projelerin yapım ve işletimini üstlenebilecektir.

Şirket'in söz konusu kamu ihalelerine katılımı, Kamu İhale Kanunu başta olmak üzere ilgili mevzuattaki belirli kriterleri sağlamasına bağlıdır. Kamu İhale Kanunu'nun 11. maddesi gereğince (ihale kurumlarında çalışan ya da bu kişiler ile bağlantısı bazı kişilerin yanı sıra) Kamu İhale Kanunu ve diğer mevzuat tahtında geçici veya sürekli olarak idarelerce veya mahkeme kararıyla kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar ile terör suçlarından veya örgütlenme suçlarından veya kendisi veya bir başkası tarafından kamu görevlilerine rüşvet verme suçundan dolayı hükümlü bulunanlar veya ilgili mercilerce ihalelere katılmaya karar

verilenler doğrudan veya dolaylı veya alt yüklenici olarak, kendileri veya başkaları adına hiçbir şekilde ihalelere katılamazlar. Bu yasaklara rağmen ihaleye katılan istekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir. Ayrıca, bu durumun tekliflerin değerlendirmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle bunlardan biri üzerine ihale yapılmışsa, teminatı gelir kaydedilerek ihale iptal edilir.

Ayrıca, açılan her bir ihale özelinde de, çeşitli ihale katılım şartları yer almaktadır. Bunlar, ihalelere ilişkin ön yeterlilik dokümanlarında ve idari ve teknik şartnamelerde, her bir ihale özelinde belirlenir. Özellikle de ön yeterlik dokümanları, ihaleye katılacak olan adaylarda aranılan şartlara, ön yeterlik kriterlerine ve gerekli diğer belge ve bilgilere yer veren dokümanlardır.

Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının ve/veya iş ortaklarının, ilgili mevzuat tahtında yapılabilecek değişiklikler ya da Şirket'in mevzuata aykırı davranışları sebebiyle ihalelere katılımının zorlaşması ya da ihalelere katılımının belirli süreler ile veya tamamen yasaklanması, ön yeterlilik dokümanlarında ve şartnamelerde ihalelere katılım şartlarını sağlayabilmek adına daha fazla maliyete katlanmak zorunda kalması ya da bu doküman ve şartnamelerde yer alan kriterleri sağlayan niteliğini herhangi bir sebeple geçici veya sürekli olarak kaybetmesi gibi durumların meydana gelmesi, Şirket'in söz konusu ihalelere geçici olarak veya sürekli surette katılamaması ve kamu idareleri ile kısmen veya tamamen, ya da geçici süreli ya da devamlı olarak, mevcut projelerini sürdüremez veya yeni projeler yapamaz hale gelmesi sonucunu doğurabilir ve bu tür durumlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, hasılatını ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

7. Şirket, çalışanlarının, tedarikçilerinin, alt yüklenicilerinin, iş ortaklarının veya diğer üçüncü kişilerin olası etik olmayan davranışları veya hukuka ve ilgili mevzuata aykırı davranışları veya çevresel ve sosyal uyum prosedürlerine aykırı davranışları dolayısıyla risklere maruz kalabilir.

Şirket, çalışanlarının, tedarikçilerinin, yüklenicilerinin, acentelerinin veya Şirket'in faaliyetlerinde görev alan diğer üçüncü kişilerin, Şirket'in uyum politikalarına veya geçerli kanunlara aykırı davranışlarda bulunmayacakları konusunda herhangi bir garanti vermemektedir. Şirket'in çalışanları, tedarikçileri, yüklenicileri, acenteleri veya diğer üçüncü kişilerin etik olmayan davranışları veya yolsuzlukla mücadele kurallarının, uluslararası yaptırımlara ilişkin düzenlemelerin, kara para aklamanın önlenmesi dahil her türlü kanun ve yönetmeliklerin ihlali, Şirket'in ve ve/veya bağlı ortaklıklarının para cezalarına çarptırılmasına neden olabilir, belirli projelere katılmasını engelleyebilir veya mevcut sözleşmelerin feshi gibi diğer sonuçlara yol açabilir.

İş Kanunu uyarınca Şirket ve bağlı ortaklıkları ayrıca, güvenlik hizmetleri, bakım, işletme ve inşaat gibi Şirket'in ve bağlı ortaklıkların ticari faaliyetiyle ilgili birtakım işlerin görülmesi için hizmet alınan alt yüklenicilerin kendi çalışanlarıyla ilgili olarak iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına aykırılıklarından ve çalışanların maaşlarını, SGK primlerini veya işçilik alacaklarını ödememelerinden müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ayrıca, alt yüklenicilerin Şirket ve bağlı ortaklıkları adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açtığı her türlü hasar veya zarardan dolayı da ilgili şirket alt yükleniciyle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludur. Şirket ve/veya bağlı ortaklıklarının alt yüklenicileriyle birlikte bu şekilde müşterek ve müteselsil sorumluluğu, ilgili şirketleri yükümlülük altına sokabilir veya davalara maruz bırakabilir.

Şirket'in ve/veya bağlı ortaklıklarının çalışanlarının, tedarikçilerinin, hizmet sağlayıcılarının, alt yüklenicilerinin, temsilcilerinin veya üçüncü kişilerin bu tür geçerli kanun, kural veya prosedürlere uymaması veya uymadıklarından şüphe edilmesi durumunda Şirket bu sebeple yasaabileceği itibar kaybından olumsuz etkilenebilir.