

20

AKFEN
GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI

Faaliyet Raporu

26

1. Yarıyıl

OTELLER & TATİL KÖYÜ

İstanbul Zeytinburnu / Ibis Otel - İstanbul
Esenyurt / İstanbul Karaköy / Ibis Otel -
İstanbul Bosphorus / Novotel - İstanbul
Tuzla / Ibis Otel - Bursa / Ibis Otel - İzmir
Alsancak / Ibis Otel - Eskişehir / Ibis Otel
- Ankara / Airport Ibis Otel - Adana / Ibis
Otel - Trabzon / Novotel - Gaziantep /
Novotel ve Ibis Otel - Kayseri / Novotel
ve Ibis Otel - Muğla / Bodrum Loft -
Moskova / Ibis Otel - Kaliningrad / Ibis
Otel - Yaroslavl / Ibis Otel - Samara / Ibis
Otel

YURT, OFİS, YEME-İÇME EĞLENCE VE KÜLTÜR MERKEZİ, FABRİKA / DEPO

Rusya Samara Ofis - Isparta / Öğrenci
Yurdu - Kütahya / Öğrenci Yurdu -
İstanbul / Terminal Kadıköy - İstanbul /
Hadımköy Fabrika

DEVAM EDEN PROJELER

Muğla / Yalıkavak Projesi - Muğla /
Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi - ABD /
Florida Projeleri - Kocaeli / Gebze Projesi



DRT Bağımsız Denetim
ve Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik A.Ş.
Maslak no1 Plaza
Eski Büyükdere Caddesi
Maslak Mahallesi No:1
Maslak, Sarıyer 34485
İstanbul, Türkiye

Tel : +90 (212) 366 6000
Fax : +90 (212) 366 6010
www.deloitte.com.tr

Mersis No:
0291001097600016
Ticari Sicil No : 304099

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve *bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır)* 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 6 Ağustos 2026 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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

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

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Erman Ilgaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Ağustos 2026



İÇİNDEKİLER

Genel Bakış

Akfen GYO'ya Genel Bakış	5
Akfen GYO Gayrimenkul Portföyü	6
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	7
Bağlı Ortaklıklar / İştirakler	8
Kilometre Taşları	9
2026 Yıl 1. Yarıyıl'ın	
Öne Çıkan Gelişmeleri	13
Raporlama Döneminden Sonra	
Yaşanan Önemli Gelişmeler	13
Misyon, Vizyon ve Strateji	14
Organizasyon Şeması	15
Operasyon Haritası	16

Akfen GYO Portföyü

Portföy Tablosu	18
Ibis Otel Zeytinburnu	20
Ibis Otel İstanbul Esenyurt	21
Novotel Bosphorus Karaköy	22
Ibis Otel Tuzla	23
Ibis Otel Bursa	24
Ibis Otel Alsancak	25
Ibis Otel Eskişehir	26
Ibis Otel Ankara Airport	27
Ibis Otel Adana	28
Novotel Trabzon	29
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	30
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	31
Ibis Otel Moskova	32
Ibis Otel Kaliningrad	33
Ibis Otel Yaroslavl	34
Ibis Otel Samara ve Samara Ofis	35
Bodrum Loft	36
Isparta Öğrenci Yurdu	37
Kütahya Öğrenci Yurdu	38
Terminal Kadıköy	39
Hadımköy Fabrika	40
YAPIMI DEVAM EDEN VE GELİŞTİRİLMEKTE OLAN PROJELER	
Yalıkavak Projesi	41
Kıyıkışlacık (İasos Loft) Projesi	42
ABD / Florida Bağımsız Yaşam Projeleri	43
Kocaeli Gebze Lojistik Depo Projesi	44

Finansal Gelişim

Özet Finansal Bilgiler	46
TMS 29'un Finansallar Üzerindeki Etkisi	47
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	47
Varlıklar ve Net Aktif Değer	48
Kira Gelirleri	49
Toplam Finansal Borç	50
İlişkili Taraf Bakiyeleri	50
Operasyonel Veriler	52
Doluluk Oranları ve Oda Fiyatları	52
Operasyonel ve Finansal Performans	53
Portföy Sınırlamaları	54

Genel Bakış

1. GENEL BAKIŞ

2. AKFEN GYO PORTFÖYÜ
3. FİNANSAL GELİŞİM

- Kısaca Akfen GYO
- Akfen GYO Portföy
- Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- İştirakler / Bağlı Ortaklıklar
- Kilometre Taşları
- 2026 1. Yarıyıl Sonu Öne Çıkan Gelişmeler
- Raporlama Döneminden Sonra Yaşanan Önemli Gelişmeler
- Misyon, Vizyon ve Strateji
- Organizasyon Şeması
- Operasyon Haritası

AKFEN GYO'YA GENEL BAKIŞ

Akfen GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföy değeri, 2026 yılının ilk yarısı itibarıyla **851 milyon avroya** ulaştı.

Akfen GYO
Net Aktif Değeri

669 milyon Avro

Akfen GYO Toplam
Gayrimenkul Değeri

851 milyon Avro

1997 yılında Aksel Turizm Yatırımları adıyla temelleri atılan Akfen GYO, 2006 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü alarak stratejik bir dönüşüm gerçekleştirmiştir. 2007 yılında öncülük ettiği 'Çağdaş Şehir Otelleri' konseptiyle sektörde fark yaratan şirket, geride bıraktığı 19 yılda portföyünü hızla büyütürken dinamik bir yapıya kavuşmuştur.

Bugün itibarıyla Akfen GYO'nun geniş çeşitlilik sunan portföyünde; 19 otel, bir tatil köyü, iki öğrenci yurdu, bir ofis binası ve bir fabrikanın yanı sıra Terminal Kadıköy gibi yenilikçi yeme-içme ve kültür merkezi yer almaktadır. Şirket, küresel vizyonu doğrultusunda ABD-Florida'daki geliştirme aşamasındaki projelerine ek olarak, Kocaeli Gebze'de 141 bin m² büyüklüğündeki yeni arsa üzerinde bir lojistik depo projesi geliştirmeye başlamıştır.

2011'de halka arz süreci sonrası Akfen GYO hisseleri, 11 Mayıs 2011'de Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladı. Fiili dolayım oranı %43,75 seviyesinde olan Akfen GYO'nun 2026'nın ilk yarısı itibarıyla kapanış fiyatı 2,79 TL, (piyasa değeri: 10,76 milyar TL / 202 milyon Avro) oldu. Akfen GYO halihazırda Yıldız Pazar, BİST Mali, BİST GYO, BİST Yıldız, BİST Sürdürülebilirlik, BİST Tüm-100, BİST Tüm ve BİST 500 endekslerinde işlem görmektedir.

Otel Yatırımlarından Portföy Çeşitliliğine

Akfen GYO, Türkiye'de 15, Rusya'da 4 olmak üzere toplam 19 Novotel ve Ibis markalı otel, dünyanın en büyük otel işletmecilerinden Accor Grubu'na uzun vadeli olarak kiralanmıştır. 30.06.2026 itibarıyla bu otellerin toplam oda sayısı 3.342'dir. Otel portföyüne ek olarak Bodrum'da konumlanan beş yıldızlı Bodrum Loft tatil köyü de şirket varlıkları arasında yer almaktadır.

Şirketin otel portföyü harici gayrimenkul portföyü; Rusya'daki bir ofis binası, Türkiye'de 13 bloktan oluşan iki öğrenci yurdu kompleksi, bir fabrika yatırımı ve stratejik arsalarla çeşitlenmektedir. Kocaeli Gebze'de yer alan 141.007,78 m²'lik geniş arazi üzerinde, bölgenin lojistik avantajlarından faydalanacak modern bir lojistik depo merkezi geliştirmeye başlanmış olup, Bodrum Esikçeşme'de de yaklaşık 210 m²'lik bir arsa portföyde yer almaktadır. Sürdürülebilir büyüme vizyonu doğrultusunda şekillenen bu yatırımlar, şirketin operasyonel gücünü farklı sektörlerle yayma stratejisini desteklemektedir.

Geliştirme faaliyetleri kapsamında İstanbul Söğütözü'deki yeme-içme ve kültür-sanat merkezi Terminal Kadıköy kapılarını açarken, Bodrum Yalıkavak'taki lüks villa ve Milas Kızıllıca'daki apart tesis projeleri hızla devam etmektedir. Şirketin vizyonu sınırları aşarak ABD'nin Florida eyaletine de uzanmaktadır; burada toplam 25,7 dönümlük arazi üzerinde planlanan bağımsız yaşam merkezi projesinin ilk fazı ile 11 dönümlük ikinci fazın geliştirme süreçleri eş zamanlı olarak sürdürülmektedir.

Operasyonel Verimlilik ve Kârlılık

2026 ilk yarıyıl sonuçlarına göre FAVÖK, 2025'in ilk yarısına göre %14 artarak 676,3 milyon TL seviyesinden 767,8 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Accor ile Stratejik Ortaklık

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

Akfen GYO'nun otelleriyle ilgili Accor ile yapılan sözleşmelerde; Akfen GYO'nun kira geliri için asgari garanti şartı bulunmaktadır. Kira geliri; cironun ya da düzeltilmiş otel brüt kârının belli bir oranından yüksek olanı şeklinde belirlenmiştir. Bu paylaşım; bir yandan minimum gelir garantisi diğer yandan da otellerin performansı ile sağlanacak gelir artışının paylaşımı potansiyeli taşımaktadır.

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

AKFEN GYO

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

(2026 1. Yarıyıl - milyon Avro)

OTELLER

Lokasyon	Adet	İşletmeci	G.menkul Değeri
Türkiye	15	Tamaris (Accor)	385,8
Rusya	4	Tamaris (Accor)	94,8

TATİL KÖYÜ

Lokasyon	Adet	İşletmeci	G.menkul Değeri
Türkiye (Bodrum Loft)	1	Akfen Turizm	49,0

ÖĞRENCİ YURTLARI

Lokasyon	Adet	İşletmeci	G.menkul Değeri
Türkiye (Isparta ve Kütahya Ö.Y.)	2	Kredi Yurtlar K.	31,0

YEME-İÇME, EĞLENCE VE KÜLTÜR MERKEZİ

Lokasyon	Adet	Operasyon	G.menkul Değeri
- Terminal Kadıköy / Söğütluçeşme	1	Akfen Turizm	107,3

OFİS

Lokasyon	Adet	Operasyon	G.menkul Değeri
Rusya (Samara Ofis)	1	Kurumsal Kiracılar	5,7

FABRİKA

Lokasyon	Adet	İşletmeci	G.menkul Değeri
Hadımköy Fabrika	1	Kurumsal Kiracılar	14,7

DİĞER

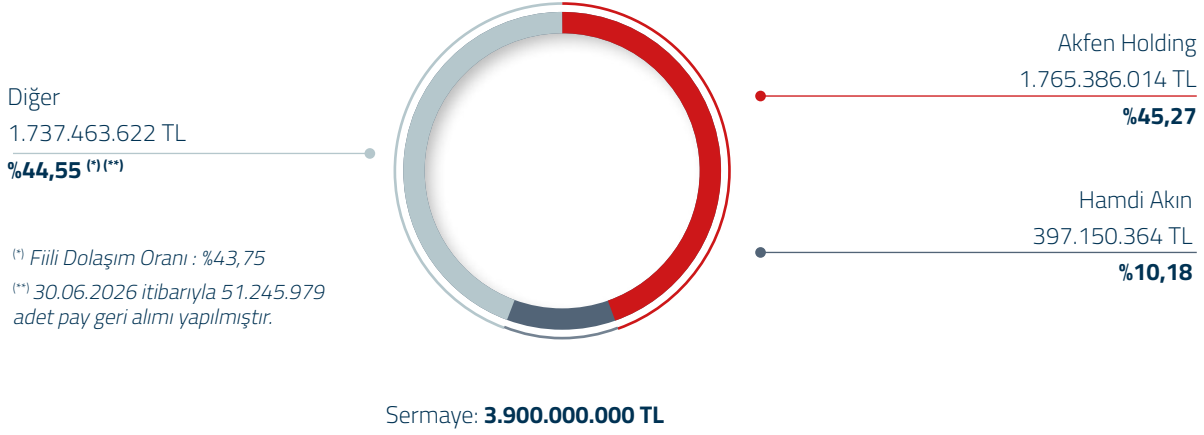
Lokasyon	Adet	Operasyon	G.menkul Değeri
Kocaeli / Gebze Arsası	1	Geliştirme aşamasında	33,4
Kıyıkışlacık (Loft İlasos)	1	Geliştirme aşamasında	55,7
Yalıkavak Loft	1	Yapım aşamasında	68,7
Eskiçeşme Bodrum Arsası	1		0,4
Florida Projesi (Faz 1) (*)	1	İnşaat ön hazırlık aşamasında	3,6
Florida Projesi (Faz 2) (**)	1	Geliştirme aşamasında	1,0

TOPLAM 851,1

(*) Portföy değeri olarak Akfen GYO'nun %43'lük payına düşen kısım dahil edilmiştir.

(**) Portföy değeri olarak Akfen GYO'nun %32,5'lik payına düşen kısım dahil edilmiştir

SERMAYE / ORTAKLIK YAPISI



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

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

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

İŞTİRAKLER / BAĞLI ORTAKLIKLAR

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile İlişkinin Niteliği
Yaroslavl Otel Invest Ltd.	Yaroslavl'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Samstroykom Ltd.	Samara'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Volgastroykom Ltd.	Samara'da (Rusya) ofis projesi geliştirmek	5.000.000	4.808.303	Ruble	%96,2	Bağlı Ortaklık
KaliningradInvest Ltd.	Kaliningrad'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı
Severnyi Avtovokzal Ltd.	Moskova'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	136.709.700	136.709.700	Ruble	%100	Bağlı Ortaklık
Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.	TCDD'ye taahhüt edilen Kadı- köy Söğütlüçeşme'de Yüksek Hızlı Tren Viyadük ve Termi- nali yapımı ile ticari alanların 2052'ye kadar işletilmesi	1.210.000.000	1.210.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Gökliman Yatırım İnş. Tur. ve Jeotermal Ticaret A.Ş.	Turizm yatırımlar yapmak ve işletmek	58.000.000	58.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Bafra G.Menkul Tic.ve İnş. A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı yapmak	168.200.000	168.200.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Kuzey G.Menkul İşletme A.Ş.	Yurt içinde ve yurt dışında her türlü turizm tesisi ve konaklama tesis- leri işletmek, işlettmek, kiralamak ve bu şirketlere iştirak etmek	734.500.000	734.500.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık

KİLOMETRE TAŞLARI

2017

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

2018

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

2016

- Novotel İstanbul Bosphorus (200 oda)

2015

- Mevcut yatırımların refinansmanı ve son 5 Tamaris (Accor) otelinin finansmanı için Credit Europe Bank ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli 220 milyon Avro'luk proje finansmanı sağlandı.
- Ibis Otel Moskova (317 oda)

2014

- Ibis Otel Ankara Airport (147 oda)

2011

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

2012

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

2013

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

2010

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

- Novotel Kayseri (96 oda)
- Ibis Otel Kayseri (160 oda)
- Ibis Otel Bursa (200 oda)

- Novotel Trabzon (200 oda)

2008

- Novotel Trabzon (200 oda)

2005

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

2006

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

2007

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

2019

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

2020

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

2021

- 238 milyon TL'lik paya dönüştürülebilir tahvil paya dönüştürülerek itfa edildi.
- 450 milyon TL'lik tahsisli sermaye artışı ile 62,5 milyon Avro değerindeki üç yeni varlık (Isparta ve Kütahya Öğrenci Yurdu, Bodrum Loft) 53 milyon Avro'ya satın alındı.
- Tamaris (Accor) ile 19 otelin kira sözleşmeleri revize edilerek yaklaşık %15'lik kira artışı sağlandı.
- 177,7 milyon Avro'luk finansal borç 10 yıl vadeli refinance edildi.
- JCR'dan BBB notu alındı.

- 55 milyon Avro'luk 3. sermaye artışı sonrası finansal borç 132 milyon Avro'ya düşürüldü.
- Söğütlüçeşme Projesi'nin sahibi Fıratcan İnşaat'ın %51'ine 6.2 milyon Avro bedel ile iştirak edildi.
- Şirketin geri almış olduğu tüm paylar (6,2 milyon adet) satıldı.
- Kredilerin euribor bazlı faiz oranı IRS işlemi ile hedge edildi.
- %44 oranında bedelsiz sermaye arttırımı gerçekleştirilerek, sermaye 1.300.000.000 TL'ye çıkarıldı.

2022

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

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

2023

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

sonrası Akfen Karaköy, Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

- Geri alım programı başlatıldı.
- Eraysan A.Ş.'nin İstanbul, Arnavutköy'deki fabrika binası ve arsası 3,1 milyon Avro'ya satın alınmıştır.
- 5 milyon Avro için 23,79 kura sabitlenen forward işlemi realize edilerek 28 milyon TL kar sağlandı.
- %51'lik hissesi 31.03.2021'de satın alınan İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2052 yılına kadar işletmek üzere kiralanması işinin sahibi Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk hissesi, 10 milyon Avro karşılığı TL'ye satın alınmıştır.
- Eraysan'a ait fabrika binası ve arsasının 77,80%'lik kısmının (kalan kısım TCDD'ye aittir) devir işlemi tamamlanmıştır. Fabrika binası ve arsası yıllık 314 bin Avro bedelle Eraysan'a kiralanmıştır.

2023



- Şirketin 24 Nisan 2023 tarihli kararı ile başlatılan "Pay Geri Alım Programı" 25 Temmuz 2023'te sonlandırılmıştır. Bu çerçevede; 30 milyon adet pay (sermayenin %2,31'i) geri alınmıştır. Maliyet yaklaşık 103,6 milyon TL'dir.
- Tüm paylar ortalama 5,2534 TL'den satılmış olup 25 Temmuz geri alınan payı kalmamıştır.
- Akfen GT'nin bölünme işlemi tamamlanmış olup Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.'nin %78,83 hissesi bölünme yoluyla yeni kurulan Akfen Güney Gayrimenkul İşletme A.Ş.'ye, Rusya'daki bağlı ortaklıklarımızın hisseleri ise yine söz konusu bölünme ile yeni kurulan Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş.'ye geçmiştir.
- Bursa Görükle 'deki Penguen Gıda arazisinde yapılacak karma projenin ön konsept tasarımı tamamlanmış, imar çalışmalarına başlanılmıştır.
- 2022 yılı sonunda 13 Ekim 2023 tarihli sabitlenen 8 milyon Avro tutarındaki forward işlemi 25,51 kur ile realize edilerek yaklaşık 31 milyon TL operasyonel kâr sağlanmıştır.
- "AKFGY" hisse senedi BIST Sürdürülebilirlik endeksinde 01.10.2023-31.12.2023 dönemi için işlem görmeye başlamıştır.
- 1,3 milyar TL olan çıkarılmış sermayenin, %200 bedelli artırımı yoluyla 3,9 milyar TL'ye yükseltilmesine ilişkin başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.12.2023 tarihli toplantısında onaylanmıştır.

2024



- Şirketin çıkarılmış sermayesi, %200 oranında bedelli artırılarak 1,3 milyar TL'den 3,9 milyar TL'ye yükseltilmiştir. 14-28 Aralık 2023 tarihlerinde kullanılan rüçhan haklarından kalan payların Borsa İstanbul'daki satışı 3 Ocak 2024 itibarıyla tamamlanmıştır.
- Kayıtlı sermaye tavanının 50 milyar TL'ye yükseltilmesi ve esas sözleşme değişikliği için ilgili kurumlara (SPK, Ticaret Bakanlığı) başvuru yapılmasına karar verilmiştir.
- 17.01.2024'te bağlı ortaklığımız Akfen GT'nin hisse devri 73 milyon USD ve değişken bedel karşılığında tamamlanarak tahsilat yapılmıştır. Bu kaynakla yaklaşık 30 milyon Avro tutarında kredi ve diğer borçlar ödenerek, şirketin net borçluluğu ve finansal sürdürülebilirliği önemli ölçüde iyileştirilmiştir.
- JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından Şirketimizin geçen sene "AA- (tr) / Stabil" olarak açıklanan uzun vadeli ulusal kurum kredi rating notu artarak bu sene "AA (tr) / Stabil" (çok yüksek kredi kalitesi) olarak belirlendi.
- Akfen GYO A.Ş. ve bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin Türkiye Cumhuriyeti'ndeki yatırımları için Credit Europe Bank N.V.'den kullanılmış, 53.166.145,39 Euro bakiyesi bulunan kredi, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile imzalanan 84 ay vadeli ve iyileşen ticari koşullu kredi sözleşmesinin Kapanış'ının 24.05.2024 tarihinde gerçekleştirilmesi ile refinance edilmiştir.
- Bodrum Eskiçeşme'deki 811 ada 23 parsel sayılı arsa, dahil olduğumuz izale-i şuyu ihalesi sonucunda 9 milyon TL bedelle satın alınmıştır. Taşınmazın şirket adına tescili 22 Temmuz 2024 tarihinde tamamlanmıştır.
- Florida'daki EO AT Fountains, LLC'nin %43 hissesi, 4.686.932,45 USD bedelle bağlı ortaklığımız Bafra Real Estate Investments tarafından devralınarak yatırım süreci tamamlanmıştır.
- Ankara Esenboğa Novotel (175 oda) projesi için "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır. Böylece Tuzla Novotel (150 oda) projesinin ardından, her iki yatırımın da ÇED süreçleri başarıyla tamamlanmıştır.
- Şirket ortaklarından Akfen International Holding B.V.'nin sahip olduğu Şirket sermayesinin %31,32'sine karşılık gelen 1.221.670.260 TL nominal değerli paylar, 1 TL nominal değerli pay için 2,00 TL fiyatla Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedür kapsamında Akfen Holding A.Ş.'ye satılmıştır.
- Şirketin sahip olduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. şirketindeki toplam 25.611.697 adet payın tamamının, 14.11.2024 tarihli bağımsız değerlendirme raporu ile belirlenen 28,61 TL birim fiyat üzerinden, %100 oranında bağlı ortaklığı olan Akfen Güney İşletme A.Ş.'ye satılmıştır.
- Şirket, 21.08.2024 tarihli Fon Kullanım Raporu'nda yer alan Tersane Otel Projesi için ayrılan 830 milyon TL'lik fonu, projenin artan maliyetleri ve riskleri nedeniyle yeniden tahsis etmiştir. Bu fon, Tersane Otel yerine Yalıkavak Villa Projesi ve Tuzla 2. Otel (Tuzla Novotel) Projesi için kullanılacaktır.
- Tersane Otel İstanbul projesinden inşaat ve finansman maliyetlerinin artışı kaynaklı fizibl olmaması nedeniyle vazgeçilmiştir. Buna göre fon kullanım yeri değişmiş olup yeni fon kullanım alanları öngörülmüştür. Öngörülen yeni fon kullanım alanları aşağıda gösterilmiştir.

2025



- **7 OCAK:** 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin olarak kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2'sini aşmayan alım, satım ve kiralama işlemlerinin toplu bildirim çerçevesinde, devam etmekte olan Bodrum Yalıkavak projemiz kapsamında gerçekleştirilen satış işlemlerinin toplam tutarı, KDV hariç 64.843.636 TL olarak gerçekleşmiştir.
- **12 ŞUBAT:** Şirket, Carbon Disclosure Project (CDP) tarafından yapılan 2024 yılı iklim değişikliği değerlendirmesinde ilgili kategoride B notunu almaya hak kazanmıştır.
- **7 MART:** Şirketin 100% bağlı ortaklığı Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Fıratcan") bünyesinde yer alan, İstanbul, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi, 3478 Ada ile Zühütpaşa Mahallesi, 3479 Ada'da bulunan Söğütlüçeşme Tren İstasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında geliştirilen "Terminal Kadıköy" projemize ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmıştır.
- **21 MART:** Şirketimizin, Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'yi kolaylaştırılmış usulde devralma suretiyle birleşmesine ilişkin duyuru metni, SPK'nın 20.03.2025 tarih ve 17/569 sayılı kararıyla onaylanmıştır.
- **25 MART:** Şirket Yönetim Kurulu, 25.03.2025 tarihinde yatırımcıları korumak ve sağlıklı fiyat oluşumunu desteklemek amacıyla azami 1 yıl süreli, 85 milyon adet pay ve 200 milyon TL fon ayrılan pay geri alım programı başlatılmasına karar vermiştir. Geri alınan paylar 6 ay süreyle satılmayacak olup, gelişmeler KAP'ta duyurulacak ve ilk Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulacaktır.
- **28 MART:** Şirket ile Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ile kolaylaştırılmış usuldeki birleşmesi, 28 Mart 2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.
- **28 MART:** Şirket ve %100 oranında bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile kolaylaştırılmış usulde birleşebilmesi için SPK'ya başvuruda bulunmuştur.
- **4 NİSAN:** Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin portföyünde bulunan "Terminal Kadıköy"ün, Şirketimiz ilişkili tarafı olan Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.'ye kiralanması kapsamında elde edilmesi beklenen kira gelirinin, Şirket'in kamuya açıklanan 2024 yılı konsolide finansal tablolarında yer alan yıllık hasılat tutarının %10'unu aşacağı öngörülmektedir.
- **22 NİSAN:** JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. (JCR Eurasia Rating) tarafından yapılan değerlendirmeler kapsamında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating notu 'AA (tr)' olarak teyit edilmiştir.
- **25 NİSAN:** %100 bağlı ortaklığımız Bafra Real Estate Investments (Florida), Inc. aracılığıyla Florida'daki EA FOUNTAINS SENIOR CARE, LLC'ye %32,5 oranında ortak olunmuş ve bu amaçla 2.000.000 USD sermaye avansı gönderilmiştir. Aynı gün kapanış işlemleri tamamlanarak EA FOUNTAINS SENIOR CARE, LLC'nin %32,5 hissesi Bafra Real Estate Investments (Florida), Inc.'e geçmiştir.

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

• **20 MAYIS:** Şirket, Bodrum Loft Tatil Köyü'nün bulunduğu arazinin bitişiğindeki 2.098,98 m²'lik Hazine taşınmazının ek alan olarak tahsisi için süreci başlattı. Bu kapsamda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, projenin Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) sürecini resmen başlatmıştır. Ön izin aşaması tamamlandığında, kesin tahsis işlemleri gerçekleştirilecektir.

• **1- 29 AĞUSTOS:** Şirketimiz, daha önce SPK onayı aldığı (%100 iştiraki Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'yi devralma) birleşme işleminden, beklenen maliyet ve operasyonel faydaların sonraki dönemlerde daha yüksek oluşacağı değerlendirilmesi nedeniyle 29.08.2025 tarihli yönetim kurulu kararıyla vazgeçmiştir. Bu karar ile, birleşmeye ilişkin 28.03.2025 tarihli yönetim kurulu kararları da iptal edilerek kamuoyuna ve yatırımcılara duyurulmuştur.

• **23 EYLÜL:** Yeni Vergi Kanunu (7524 Sayılı Kanun) değişikliği ile kar dağıtım koşullarının oluşması halinde, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin dağıtılması benimsenmiştir. Bu düzenlemenin Genel Kurul'da teklif edilmesi kararı alınmıştır.

• **24 EYLÜL:** 24.09.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla, 2025 Sürdürülebilirlik Raporu güvence denetimi için DRT Bağımsız Denetim A.Ş. belirlenerek Genel Kurul onayına sunulacaktır.

• **23 ARALIK:** Kocaeli Gebze'nin stratejik noktalarından Balçık Mahallesi'nde yer alan 141.007,78 m² büyüklüğündeki taşınmazı, 1.391.247.000 TL bedelle bünyeye katarak gelecek vizyonuna önemli bir adım atıldı. Söz konusu arsadaki değer artışı ve depolama amaçlı geliştirmelere bağlı kira geliri potansiyelinin, Şirketin özsermayesi ve karlılığına önemli bir katkı sağlaması beklenmektedir.

• **31 ARALIK:** Geri alım programı kapsamında 31 Aralık 2025 tarihine kadar toplam 49.395.979 adet nominal pay geri alınmış olup, sermayeye olan oranı %1,27'dir.

• **31 ARALIK:** Şirket, Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina Sanayi Ticaret A.Ş. ile olan geri alım ve satış vaadi yükümlülüklerini 10.260.000 Avro bedelle, ekspertiz değerinin altında bir tutarla sonlandırarak taşınmaz üzerindeki tam tasarruf hakkını geri kazanmıştır. Eş zamanlı olarak söz konusu taşınmazın bir kısmını, piyasa rayicinin üzerinde bir bedelle yıllık 250.000 Avro'ya Farklı Yatırım İnşaat A.Ş.'ye kiralarak operasyonu tamamlamıştır.

2026 1. YARIYIL ÖNE ÇIKAN GELİŞMELERİ

ŞUBAT

BODRUM LOFT KISMİ BÖLÜNME SÜRECİ

26 ŞUBAT: Şirket portföyünde yer alan Bodrum Loft Tatil Köyü'nün, operasyonel verimliliği ve sektör odaklı yapısını güçlendirmek amacıyla 'İştirak Modeliyle Kısmi Bölünme' süreci başlatılmıştır. 26 Şubat 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca; söz konusu varlığın, paylarının tamamına Şirketimizin sahip olduğu yeni kurulacak Time-in Turizm Yatırımları A.Ş. bünyesine devredilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli başvurular yapılmıştır. Kolaylaştırılmış usulde gerçekleştirilecek bu işlem, pay sahiplerimiz açısından bir ayrılma hakkı doğurmamaktadır.

MART

PAY GERİ ALIM PROGRAMININ TAMAMLANMASI

24 MART: 25 Mart 2025 tarihinde hayata geçirilen pay geri alım programı, bir yıllık sürenin ardından 24 Mart 2026 tarihinde sona ermiştir. Bu süreçte geri alınan toplam pay miktarı 51.245.979 nominal adede ulaşırken, söz konusu alımlar için ortalama 2,45 TL fiyatla toplam 125,3 milyon TL ödeme gerçekleştirilmiştir.

KAR PAYI DAĞITIM KARARI ÖNERİSİ

9 NİSAN: Şirketimizin 2025 yılı faaliyetleri sonucunda oluşan 53.338.034,19 TL tutarındaki dağıtılabilir karın, pay sahiplerimize nakden dağıtılmasına yönelik Yönetim Kurulu önerisinin Genel Kurul onayına sunulmasına karar verilmiştir. Kar dağıtımının zamanlaması ve şekli (peşin veya taksitli) konusundaki yetkilendirme de Genel Kurul gündemine dahil edilmiştir.

KREDİ DERECELENDİRME NOTU

22 NİSAN: JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. (JCR Eurasia Rating) tarafından yapılan değerlendirmeler kapsamında Şirketimiz'in Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating notu 'AA (tr)'/ (Durağan) olarak teyit edilmiştir.

KISMİ BÖLÜNME İŞLEMİNİN SPK TARAFINDAN ONAYLANMASI

29 HAZİRAN: Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Bodrum Loft Tatil Köyü üzerindeki üst hakkının şirketin %100 bağlı ortaklığı olarak kurulacak Time-in Turizm Yatırımları A.Ş.'ye iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme yoluyla devredilmesine ilişkin duyuru metnini onaylamıştır. Bu karar doğrultusunda, ilgili varlığın yeni kurulacak bağlı ortaklığa devri için yasal ve operasyonel süreçlerin resmi onayı tamamlanmış ve uygulamaya geçilme aşamasına gelinmiştir.

Raporlama Döneminden Sonra Yaşanan Önemli Gelişmeler

TEMMUZ

2025 YILI KAR PAYI DAĞITIM TARİHİNİN BELİRLENMESİ

20 TEMMUZ: Şirketimizin 2025 yılı kârından pay sahiplerine toplam 53.338.034,19 TL nakit kâr payı dağıtılması kararlaştırılmıştır. Yönetim Kurulunun kararı doğrultusunda söz konusu kâr payı ödemelerinin 15 Eylül 2026 tarihinde gerçekleştirilmesi kesinleşmiştir.

VİZYON

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

MİSYON

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

STRATEJİ

- Azalan borç ve artan gelirle temettü dağıtımı
- Finansman dengesi gözetilerek yüksek kar marjı olan ve yeni gayrimenkul yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi
- Portföy çeşitliliğini arttıracak yüksek kâr marjı olan yeni gayrimenkul yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi
- Uzun dönemli kontratlar ile sürdürülebilir nakit akışı ve uzun dönemde kârlılığı artırması beklenen yeni varlık alımları ile büyüyen portföy
- Artan fiili dolaşım sonucu yükselen işlem hacmi ve likidite
- Operasyonel karlılıkta artan nakit fazlasıyla yeni yatırım yapma ve kredilerini erken ödeyebilme potansiyeli
- Hızla büyüten aktif ve kârlılık, minimum kur riski ve düşük operasyonel / genel giderler ile sağlanan yüksek FAVÖK marjı ile daha güçlü bilanço ve gelir tablosu
- Net aktif değerinde artış, daha fazla değer yaratma potansiyeli

VİZYON

MİSYON

STRATEJİ

ORGANİZASYON YAPISI

YÖNETİM KURULU



Selim Akın

Yönetim Kurulu Üyesi



İrfan Erciyas

Yönetim Kurulu Üyesi



Sıla Ciliz İnanc

Yönetim Kurulu Üyesi



Gündoğan Durak

Yönetim Kurulu Üyesi



Funda Çağlan Mursaloğlu

Bağımsız Y.K. Üyesi



Alphan Manas

Bağımsız Y.K. Üyesi



Oğuz Satıcı

Bağımsız Y.K. Üyesi

KOMİTELER

Denetimden Sorumlu Komite

Oğuz Satıcı
Funda Çağlan Mursaloğlu
Alphan Manas

Riskin Erken Saptanması K.

Oğuz Satıcı
Selim Akın
İrfan Erciyas

Kurumsal Yönetim Komitesi

Alphan Manas
Gündoğan Durak
M. Emre Yılmaz

ÜST YÖNETİM



Ece Demirpençe

Genel Müdür



Memduh Okyay Turan

Genel Müdür Yard.
Operasyon



Yusuf Anıl

Genel Müdür Yard.
Mali İşler



Cüneyt Baltaoğlu

Rusya Projeleri
Koordinatörü



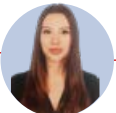
Şevin Nar Yalçın

Hukuk Müşaviri
Şirket Avukatı



M. Emre Yılmaz

Yatırımcı İlişkileri
Direktörü



Melis Aksungur

Kıdemli Muhasebe
Uzmanı



Begüm Özkaya

Muhasebe Uzmanı

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar (bin TL)

30 Haziran 2026	27.608
30 Haziran 2025	30.558

21

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

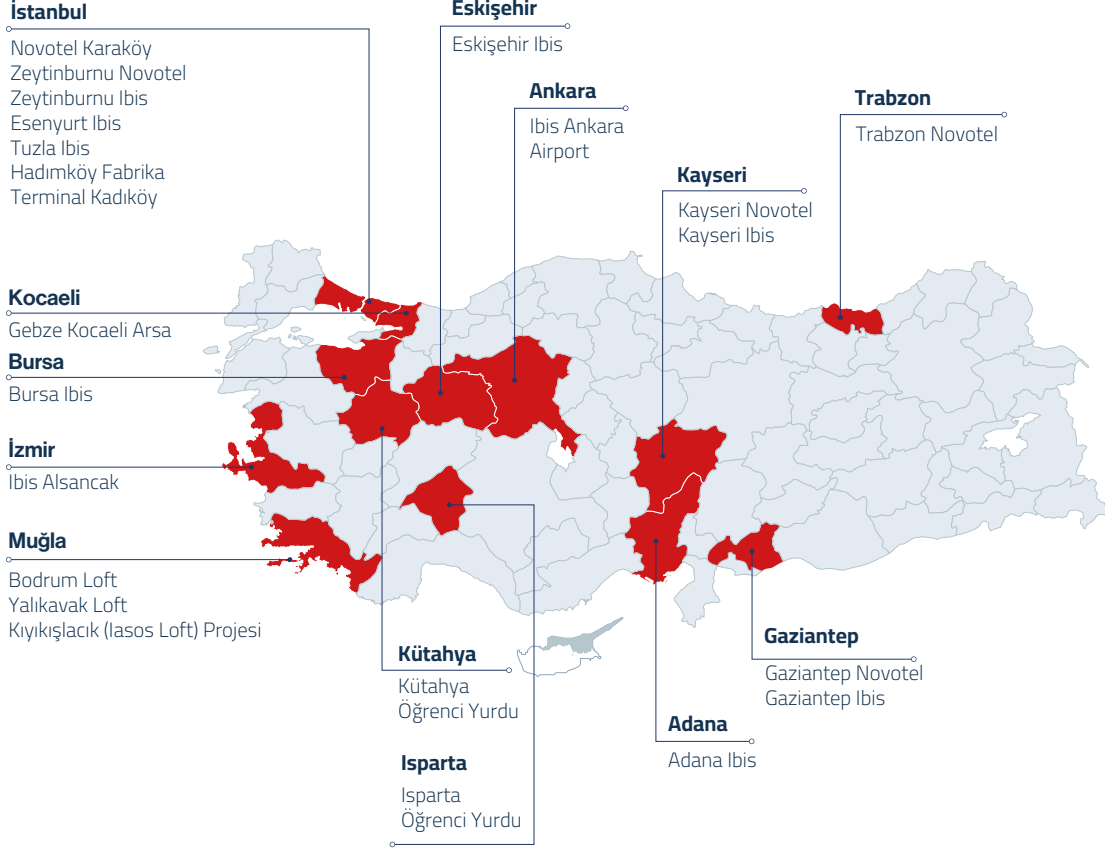
Hülya Ay Oğuzhan Turan Fatih Akar

İdari Personel

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

OPERASYON

HARİTASI



Otel sayısı

19

14 Ibis Otel
5 Novotel

Tatil Köyü

1

Bodrum Loft

Yurt

2

Kütahya Öğr. Y.
Isparta Öğr. Y.

Diğer

1

Terminal
Kadıköy

Fabrika Binası

1

Hadımköy
Fabrika

Yapımı süren ve geliştirilmekte olan projeler

5

Yalıkavak (Muğla)
Kıyıkışlacık (Muğla)
Florida P. Faz 1-2 (ABD)
Kocaeli Gebze Arsası
Bodrum Eskişehir Arası

ABD

Florida Projeleri

Rusya

Ibis Otel Moskova
Ibis Otel Kaliningrad
Ibis Otel Yaroslavl
Ibis Otel Samara
ve Samara Ofis

Faaliyetteki ülke sayısı

3

(Türkiye,
Rusya, ABD)

Akfen GYO Portföyü

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

- Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu
- Ibis Otel Esenyurt
- Ibis Otel Tuzla
- Novotel Karaköy
- Ibis Otel Bursa
- Ibis Otel Alsancak
- Ibis Otel Eskişehir
- Ibis Otel Ankara Airport
- Ibis Otel Adana
- Novotel Trabzon
- Novotel ve Ibis Otel Gaziantep
- Novotel ve Ibis Otel Kayseri
- Ibis Otel Moskova
- Ibis Otel Kaliningrad
- Ibis Otel Yaroslavl
- Ibis Otel Samara ve Samara Ofis
- Bodrum Loft
- Isparta Öğrenci Yurdu
- Kütahya Öğrenci Yurdu
- Terminal Kadıköy
- Hadımköy Fabrika
- Yalıkavak Projesi
- Kiyıkışlacık Projesi
- Florida Projeleri
- Kocaeli Gebze Projesi
- Bodrum Eskiçeşme Arsası

GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

19

Otel

14 Ibis, 5 Novotel

Türkiye
(2.477 oda)
Rusya
(865 oda)

	Kapasite	Açılış Tarihi	İşletmeci	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Değer 30.06.2026 (m Avro)
OTELLER					
Türkiye					
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	208/228 oda	03.2007	Tamaris (Accor)	2067	79,9
Ibis Otel Eskişehir	108 oda	04.2007	Tamaris (Accor)	2029	1,3
Novotel Trabzon	200 oda	10.2008	Tamaris (Accor)	2058	34,1
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	92 / 177 oda	01.2010	Tamaris (Accor)	2038	20,7
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	96 / 160 oda	03.2010	Tamaris (Accor)	2058	18,2
Ibis Otel Bursa	200 oda	11.2010	Tamaris (Accor)	2040	9,3
Ibis Otel Adana	165 oda	09.2012	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	22,3
Ibis Otel Esenyurt	156 oda	01.2013	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	15,0
Ibis Otel İzmir Alsancak	140 oda	06.2013	Tamaris (Accor)	2059	20,0
Ibis Otel Ankara Airport	147 oda	09.2014	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	16,0
Novotel Bosphorus Karaköy	200 oda	02.2016	Tamaris (Accor)	2058	113,6
Ibis Otel Tuzla	200 oda	04.2017	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	35,4
Rusya					
Ibis Otel Yaroslavl	177 oda	09.2011	Accor	Mülkiyet	16,1
Ibis Otel Samara	204 oda	03.2012	Accor	Mülkiyet	15,2
Ibis Otel Kaliningrad	167 oda	08.2013	Accor	Mülkiyet	27,1
Ibis Otel Moskova	317 oda	07.2015	Accor	2059	36,4



1 Tatil Köyü

1 Ofis

2 Öğrenci
Yurdu1 Yeme-İçme Eğlence
ve Kültür Merkezi1 Fabrika
Binası5 Devam Eden
Proje

	Kapasite	Açılış Tarihi	İşletmeci	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Değer 30.06.2026 (m Avro)
OFİS					
Samara Ofis	4637 m ²	03.2012	Kurumsal Kiracılar	Mülkiyet	5,7
TATİL KÖYÜ					
Bodrum Loft	92 oda	07.2020	Akfen Turizm	2067	49,0
YURTLAR					
Isparta Yurt Kompleksi	4.032 yatak	12.2018	KYK	2042	17,8
Kütahya Yurt Kompleksi	3.808 yatak	09.2019	KYK	2045	13,2
YEME-İÇME, EĞLENCE VE KÜLTÜR MERKEZİ					
Terminal Kadıköy	16.000 m ²	05.2025	Akfen Turizm	2052	107,3
FABRİKA					
Fabrika Hadımköy	7.117 m ²	12.2025	Kurumsal Kiracılar	Mülkiyet	14,7
DİĞER					
Kocaeli Gebze Arsası	141.008 m ²	Planlanan 2028	Geliştirme aşamasında	Mülkiyet	33,4
Yalıkavak Projesi	~22.197 m ²	Plan. 2026 3.Ç.	İnşaat aşamasında	Mülkiyet	68,8
Kıyıkışlacık (Loft lasos) Projesi	~83.625 m ²	Plan. 2028	Geliştirme aşamasında	Mülkiyet	55,7
Florida Projesi Faz-1 (ABD) (*)	~24.281 m ²	-	İnşaat ön hazırlık aşamasında	Mülkiyet	3,6
Florida Projesi Faz-2 (ABD) (**)	~11.088 m ²	-	Geliştirme aşamasında	Mülkiyet	1,0
Eskiçeşme Arsası (Muğla)	209,72 m ²	-	-	Mülkiyet	0,4
TOPLAM					851,1

(*) Portföy değeri olarak Akfen GYO'nun %43'lük payına düşen kısım dahil edilmiştir.

(**) Portföy değeri olarak Akfen GYO'nun %32,5'lik payına düşen kısım dahil edilmiştir

NOVOTEL VE IBIS OTEL ZEYTİNBURNU



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

Zeytinburnu sahilde, İstanbul'un tarihî bölgelerine ve iş merkezlerine olan yakınlığıyla ticari ve turistik amaçlı seyahatler için uygun bir konaklama noktasıdır.

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

Novotel / Ibis Otel Zeytinburnu

Arsa Alanı	11.720 m ²
İnşaat Alanı	26.372 m ²
Oda Sayısı (Ibis/Novotel)	228/208
Toplam Yatırım	23,1 m Avro
Gayrimenkul Değeri	79,9 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

İBİS OTEL ESENİYURT



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

Ibis Otel Esenyurt

Arsa Alanı	1.755,4 m ²
İnşaat Alanı	7.331 m ²
Oda Sayısı	156
Toplam Yatırım	8,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	15,0 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

NOVOTEL BOSPHORUS KARAKÖY



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

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

Novotel Istanbul Bosphorus

Arsa Alanı	3.074,58 m ²
İnşaat Alanı	22.158 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	36,1 m Avro
Gayrimenkul Değeri	113,6 m Avro
Açılış Tarihi	Şubat 2016
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

IBİS OTEL TUZLA



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

Ibis Otel Tuzla

Arsa Alanı	4.668 m ²
İnşaat Alanı	9.480 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	16,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	35,4 m Avro
Açılış Tarihi	Nisan 2017
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

IBIS OTEL BURSA



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

Ibis Otel Bursa

Arsa Alanı	7.962 m ²
İnşaat Alanı	7.523 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	8,9 m Avro
Gayrimenkul Değeri	9,3 m Avro
Açılış Tarihi	Kasım 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

IBİS OTEL ALSANCAK



Ibis Otel Alsancak'ın inşa edildiği arsa, 25.08.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına kiralanmıştır.

Ibis Otel İzmir Alsancak, konumu ve iş-gücü potansiyeliyle Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlayan şehirlerden biri olan İzmir'de, merkezi konumuyla rahat ve modern bir konaklama imkânı sunmaktadır. Konak ilçesi Alsancak semtinde yer alan otel, Alsancak Garı ve Alsancak Limanı'na da yakın konumdadır.

Ibis Otel Alsancak

Arsa Alanı	629 m ²
İnşaat Alanı	5.555 m ²
Oda Sayısı	140
Toplam Yatırım	6,5 m Avro
Gayrimenkul Değeri	20,0 m Avro
Açılış Tarihi	Haziran 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

IBİS OTEL ESKİŞEHİR



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

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

Ibis Otel Eskişehir

Arsa Alanı	6.806 m ²
İnşaat Alanı	5.868 m ²
Oda Sayısı	108
Toplam Yatırım	4,6 m Avro
Gayrimenkul Değeri	1,3 m Avro
Açılış Tarihi	Nisan 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

IBİS OTEL ANKARA AIRPORT



Ibis Otel Ankara Airport arazi-
si 21.07.2011 tarihinde Akfen
GYO tarafından satın alınmıştır.
Esenboğa Havalimanı'na yalnız-
ca 1 km mesafede bulunan Ibis
Otel Ankara Airport, Ankara kent
merkezine ise sadece 28 km
uzaklıktadır.

Ibis Otel Ankara Airport

Arsa Alanı	14.443 m ²
İnşaat Alanı	7.593 m ²
Oda Sayısı	147
Toplam Yatırım	8,8 m Avro
Gayrimenkul Değeri	16,0 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2014
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

IBİS OTEL ADANA



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

Ibis Otel Adana

Arsa Alanı	2.213 m ²
İnşaat Alanı	9.047 m ²
Oda Sayısı	165
Toplam Yatırım	9.7 m Avro
Gayrimenkul Değeri	22,3 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2012
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

NOVOTEL TRABZON



Karadeniz kıyısında bulunan Novotel Trabzon arazisi 09.12.2005 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. 27 Şubat 2008'de, Akfen GYO lehine 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Havalimanı ve şehir merkezine yakınlığıyla misafirlerine ulaşım avantajı sunan Novotel Trabzon, şehrin ve bölgenin ilk uluslararası zincir oteli olmasıyla da ayrı bir önem taşımaktadır.

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

Novotel Trabzon

Arsa Alanı	13.450 m ²
İnşaat Alanı	15.232 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	13,9 m Avro
Gayrimenkul Değeri	34,1 m Avro
Açılış Tarihi	Ekim 2008
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

NOVOTEL VE IBIS OTEL GAZİANTEP



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

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

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

Arsa Alanı	6.750 m ²
İnşaat Alanı	18.825 m ²
Oda Sayısı (Novotel /Ibis)	177/92
Toplam Yatırım	16,2 m Avro
Gayrimenkul Değeri	20,7 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

NOVOTEL VE IBIS OTEL KAYSERİ



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

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

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Arsa Alanı	11.035,4 m ²
İnşaat Alanı	11.064 m ²
Oda Sayısı (Novotel/Ibis)	160 / 90
Toplam Yatırım	12,2 m Avro
Gayrimenkul Değeri	18,2 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

IBIS OTEL MOSKOVA



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

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

Ibis Otel Moskova

Arsa Alanı	2.010 m ²
İnşaat Alanı	13.250 m ²
Oda Sayısı	317
Toplam Yatırım	33,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	36,4 m Avro
Açılış Tarihi	Temmuz 2015
İşletmeci	Accor

IBIS OTEL KALININGRAD



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

Ibis Otel Kaliningrad

Arsa Alanı	4.432 m ²
İnşaat Alanı	7.916 m ²
Oda Sayısı	167
Toplam Yatırım	15,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	27,1 m Avro
Açılış Tarihi	Ağustos 2013
İşletmeci	Accor

IBIS OTEL YAROSLAVL



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

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

Ibis Otel Yaroslavl

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

IBIS OTEL SAMARA



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

Ibis Otel Samara

Arsa Alanı	3.095 m ²
İnşaat Alanı	8.453 m ²
Oda Sayısı	204
Toplam Yatırım	14,7 m Avro
Gayrimenkul Değeri	15,2 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci	Accor

OFİS SAMARA



Samara Ofis, Samara'nın iş bölgesinde, şehrin ana caddesi üzerinde yer almaktadır. Aynı zamanda Volga ve şehir plajı sadece 1,8 km uzaklıktadır. Ofise 1,5 km mesafede; Gorky Green Park, Botanik Bahçesi, Samara Üniversitesi bulunmaktadır. Otobüs ve tramvay durakları 7 dakikalık yürüme mesafesindedir.

Samara Ofis'in tamamı uzun süreli sözleşmeler ile kiralanmıştır.

Samara Ofis

Arsa Alanı	1.048 m ²
İnşaat Alanı	5.933 m ²
Kiralanabilir Alan	4.637 m ²
Toplam Yatırım	7,3 m Avro
Gayrimenkul Değeri	5,7 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci	Kurumsal Kiracılar

BODRUM LOFT



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

Dünyanın dört bir yanından tatilcilerin tercihi olan Bodrum Loft, birçok prestijli dergi ve gazetelerin listelerinde yer almıştır. The Times, Tatler, Vanity Fair, Conde Nast Traveller, Time, The Telegraph, Forbes gibi yayınlar, Bodrum Loft'u doğaya saygılı mimarisi ve kalitesiyle işletmeci Akfen Turizm öne çıkan bir tatil destinasyonu olarak övmüştür. 36 farklı villa tipiyle mayıstan kasıma kadar kısa ve uzun dönemli kiralama seçenekleri sunan Bodrum Loft, eşsiz doğasıyla birlikte yerel lezzetleri ve dünya mutfaklarını bir araya getirmektedir. Loft Elia Restoranı zengin menüsü ile dikkat çekerken Ters Köşe Balık Restoranı, Paper Moon Bodrum restoranları ile yeni eklenen Artsy Bar ile tatilcilere tatlı anlar sunmaktadır.

Bodrum Loft

Arsa Alanı	57.000 m ²
İnşaat Alanı	22.586 m ²
Yatak Kapasitesi	184
Bağımsız Bölüm	36 villa
Toplam Yatırım	28,8 m Avro
Gayrimenkul Değeri	49,0 m Avro
Açılış Tarihi	Temmuz 2020
İşletmeci	Akfen Turizm

ISPARTA ÖĞRENCİ YURDU



Isparta Öğrenci Yurdu, Mart 2017'de kapılarını öğrencilere açmıştır. Modern mimarisi ve donanımlı olanaklarıyla dikkat çeken yurt, Isparta Şehir Hastaneleri'nin ticari alanında konumlanmıştır. Altı bloktan oluşan yurt binasında; dört yatakhane ve iki sosyal tesis blok bulunmaktadır. Zemin + yedi kat olarak inşa edilen yurttan 1.016 oda / 4.032 yatak kapasitesine yer almaktadır. Kredi ve Yurtlar Kurumu (KYK) ile yapılan sözleşme sonucunda 2018 yılında faaliyete geçen Isparta Öğrenci Yurdu, öğrencilere kaliteli bir eğitim hayatı ve evden uzakta sıcak bir yuva sağlamayı hedeflemektedir.

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

Isparta Öğrenci Yurdu

Arsa Alanı	67,000 m ²
Yatak Sayısı	4.032
İmtiyaz Süresi	25 yıl (2042)
Toplam Yatırım	14,4 m Avro
Gayrimenkul Değeri	17,8 m Avro
Açılış Tarihi	Aralık 2018
İşletmeci	Kredi Yurtlar Kurumu

KÜTAHYA ÖĞRENCİ YURDU



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

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

Kütahya Öğrenci Yurdu

Arsa Alanı	59.000 m ²
Yatak Sayısı	3.808
İmtiyaz Süresi	29 yıl (2045)
Toplam Yatırım	10,9 m Avro
Gayrimenkul Değeri	13,2 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2019
İşletmeci	Kredi Yurtlar Kurumu

TERMINAL KADIKÖY



Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin, viyadük yapım işi karşılığı 2052 yılına kadar işletme hakkına sahip olduğu alanda geliştirilen Terminal Kadıköy projesi, 1 Mayıs 2025 tarihinde faaliyete geçmiştir.

İstanbul Kadıköy'de, yüksek yaya trafiğine sahip merkezi bir lokasyonda konumlanan Terminal Kadıköy; yeme-içme, kültür ve eğlence fonksiyonlarını bir araya getiren, gastronomi odaklı karma kullanım konseptiyle tasarlanmıştır. Proje, açık ve yarı açık alan kurgusu sayesinde gün boyu canlılığını koruyan ticari yapısıyla bölgenin sosyal ve ekonomik dinamizmine katkı sağlamayı hedeflemektedir.

Terminal Kadıköy, Akfen Turizm'e işletilmek üzere kiralanmış olup, kira gelirleri bakımından portföyde önemli paya sahip varlıklar arasında konumlanmıştır.

Terminal Kadıköy

İnşaat Alanı	21.000 m ²
Kiralanabilir Alan	16.000 m ²
İşletme Süresi	28 yıl (2052)
Toplam Yatırım	~70 m Avro
Gayrimenkulün Değeri	107,3 m Avro
Açılış Tarihi	1 Mayıs 2025

FABRİKA HADIMKÖY



Akfen GYO; İstanbul, Arnavutköy, Ömerli Mahallesi'nde yer alan 7.116,72 m² yüz ölçümlü (10714 ada, 5 parsel) taşınmaz üzerindeki tam tasarruf hakkını geri kazanmıştır. Şirket, Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina A.Ş.'ye ("Eraysan") ait geri alım ve satış vaadi yükümlülüklerini, ekspertiz değerinin altında bir tutarla, 10.260.000 Avro bedelle sonlandırmıştır. Söz konusu satın alma işlemi; taşınmazın ilgili hissesine (544663/711672) tekabül eden bedelden, "Şufa Hakkı Devri ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" uyarınca önceden ödenen şufa hakkı ve alım bedelinin mahsup edilmesiyle elde edilen bakiye üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Fabrika Hadımköy

Proje Alanı	7.117 m ²
Kapalı Alan	16.119 m ²
Gayrimenkul Değeri	14,7 m Avro

DEVAM EDEN PROJELER - 1

YALIKAVAK PROJESİ



Akfen GYO, 15 Eylül 2022'de Bodrum Yalıkavak'ta 22 bin 197 metrekarelik arsayı satın alarak önemli bir yatırıma imza atmıştır. 29 adet villadan oluşan, konumu ve manzarası bakımından eşsiz, Yalıkavak yat limanına tepeden bakan premium bir projedir.

Tabanlıoğlu Mimarlık'ın üstlendiği projenin 2026 yılı içerisinde tamamlanarak teslim edilmesi planlanmaktadır. Şirketimiz, bu yatırımıyla Bodrum'da bir başka marka projeye daha imza atacak olup, değer yaratmaya devam edecek ve benzersiz bir yaşam alanı sunacaktır.

Yalıkavak Projesi

Toplam Yatırım	64,6 m Avro
Villa adedi	29
Gayrimenkul Değeri	68,8 m Avro
İnşaat Başlangıcı	Aralık 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	2026. 3.Ç.

DEVAM EDEN PROJELER - 2

KIYIKIŞLACIK (IASOS LOFT) PROJESİ



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



Kiyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi

Arsa Alanı	83.000 m ²
Satılabilir Alan	45.000 m ² /464 ünite
Gayrimenkul Değeri	55,7 m Avro
Planlanan Proje Bitiş Tarihi	2028

DEVAM EDEN PROJELER -3

FLORIDA PROJELERİ



Florida, Jacksonville'in prestijli St. Johns County bölgesinde, iki etapta toplam 174 üniteden oluşacak yaşlı yaşam ve bakım merkezi projemizin çalışmaları devam etmektedir. 100 dönümlük kapsamlı bir karma kullanım master planı içerisinde yer alan projemiz, bölgenin güçlü ekonomik verileriyle desteklenmektedir.

St. Johns County, son on beş yılda sergilediği ivmeli nüfus artışıyla ABD genelinde dikkat çeken bir büyüme merkezidir. Eyaletin en varlıklı üçüncü bölgesi olma özelliği taşıyan bu lokasyon; üst düzey eğitim kalitesi, Jacksonville şehir merkezine lojistik avantajı ve doğal sahil şeridiyle entegre konumu sayesinde yüksek talep görmektedir.

Florida Projesi (Faz 1-2027)

Bağımsız Yaşam Merkezi

Arsa Alanı 25.700 m²

Proje Ortaklık Oranı %43

Florida Projesi (Faz 2 -2028)

İleri Yaş Destekli Yaşam Merkezi

Arsa Alanı 11.088 m²

Proje Ortaklık Oranı %32,5

Konsept geliştirme aşamasında

DEVAM EDEN PROJELER - 4

KOCAELİ GEBZE LOJİSTİK DEPO PROJESİ



Kocaeli ili, Gebze ilçesi, 526 ada 1 parselde yer alan taşınmaz; lojistik depolama bölgesindeki stratejik konumu ile öne çıkmaktadır. Gebze Organize Sanayi Bölgesi'ne yaklaşık 2 km mesafede bulunan parsel, E-80 Otoyolu'na 3 km ve Kuzey Marmara Otoyolu'na 3,5 km uzaklıkta konumlanmaktadır.

İstanbul ve Kocaeli'nde artan lojistik depo talebi doğrultusunda, uluslararası standartlarda geliştirilmesi planlanan depo yatırımı kapsamında portföye dahil edilen söz konusu arsa; güçlü ulaşım bağlantıları ve sanayi bölgelerine yakınlığı sayesinde kısa ve uzun vadede değer artışı potansiyeli taşımaktadır.



Kocaeli/Gebze Lojistik Depo

Arsa Alanı	141.000 m ²
Arsa Değeri	33,4 m Avro
Planlanan Proje Bitiş Tarihi	2028

Finansal Gelişim

1. GENEL BAKIŞ
2. AKFEN GYO PORTFÖYÜ
3. FİNANSAL GELİŞİM

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

ÖZET

FİNANSAL BİLGİLER

(MİLYON TL)	30.06.2026	30.06.2025	(%)
Hasılat	929	846	9,8
Esas Faaliyet Karı	762	665	15
Parasal Kazanç	593	1.055	-44
FAVÖK	768	676	14
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	-710	180	N/A
Finansman gideri, net	504	552	-9
Net Dönem Karı	133	1.347	-90
(MİLYON TL)	30.06.2026	31.12.2025	(%)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (*)	45.689	46.020	-1
Finansal Borç (**)	6.324	6.221	2
Finansal Borç (EUR) (**)	119	105	13
Net Finansal Borç (**)	4.772	4.851	-2
Net Finansal Borç (EUR) (**)	90	82	10
Toplam Aktifler	52.663	52.690	-0,1
Özkaynak Toplamı	38.584	38.765	-0,5

Toplam G. Menkul Değeri (m Avro)

30.06.2026	31.12.2025
851	846

Toplam Özkaynak Tutarı (m Avro)

30.06.2026	31.12.2025
727	655

(*) TFRS 16 standardı kapsamında muhasebeleştirilen arsa kiralamaları dahil edilmemiştir.

(**) TFRS 16 standardı kapsamında muhasebeleştirilen kiralama borçları dahil edilmemiştir.

Akfen GYO'nun 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara dönemine ait konsolide esas faaliyet karı, güçlü operasyonel performans ve artan hasılatın etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre %14,6 artış göstererek 762 mn TL (30 Haziran 2025: 665 mn TL) seviyesine yükselmiştir. Buna karşılık net dönem karı, geçen yılın ilk yarısındaki 1.347 mn TL seviyesinden 133 mn TL seviyesine düşmüştür. Net dönem karında gözlenen bu gerileme, operasyonel nakit yaratma kapasitesindeki veya esas faaliyetlerdeki bir zayıflamadan ziyade, büyük oranda nakit çıkışı gerektirmeyen ertelenmiş vergi gideri ve enflasyon muhasebesi kalemlerinden kaynaklanmıştır.

Dönem karını baskılayan en önemli unsur, ertelenmiş vergi kaleminde yaşanan yön değişimi olmuştur; nitekim bir önceki yılın aynı döneminde kaydedilen 180 mn TL tutarındaki ertelenmiş vergi gelirine karşılık, bu dönem 710 mn TL ertelenmiş vergi gideri muhasebeleştirilmiş ve bu durum karlılık üzerinde 890 mn TL tutarında doğrudan olumsuz bir sapma yaratmıştır. Bunun yanı sıra, TMS 29 enflasyon muhasebesi standartları uyarınca konsolide finansal durum tablosunun endekslenmesi sonucu elde edilen net parasal pozisyon kazancı, bir önceki yılın aynı dönemindeki 1.055 mn TL seviyesinden 593 mn TL seviyesine gerilemiştir. Büyüyen özkaynak bazının enflasyon karşısında endekslenmesinden doğan parasal kayıp yükü ile stok ve yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmelerinden sağlanan parasal kazançtaki 462 Mn TL'lik (%43,8) yıllık azalış net dönem karındaki düşüşün diğer ana gerekçesini oluşturmuştur. Net finansman giderlerinin 552 mn TL'den 504 mn TL'ye gerileyerek net dönem karını olumlu desteklemesine rağmen; ertelenmiş vergi giderindeki artış ve parasal pozisyon kazancındaki gerileme, dönemin net karlılığını sınırlayan temel faktörler olmuştur.

TMS 29'UN FİNANSALLAR ÜZERİNDEKİ ETKİSİ

(milyon TL)	TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Dahil		TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Hariç (*)	
Seçilmiş Bilanço Kalemleri	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Toplam Varlıklar	52.663	52.690	44.310	43.683
Toplam Yükümlülükler	14.080	13.924	14.192	14.282
Özkaynaklar	36.584	38.765	30.118	29.400
Finansal Borçlar	6.324	6.221	6.324	5.282
Net Finansal Borçlar	4.772	4.851	4.772	4.123
Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Hasılat	929	846	885	619
Brüt Kar	856	812	815	594
Esas Faaliyet Karı	762	665	725	490
Net Dönem Karı (Ana Ortaklık Payı)	131	1.345	630	116
FAVÖK	768	676	731	497

(*) TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Hariç veriler Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihli Denetim Raporunda yer almamaktadır.

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (*)

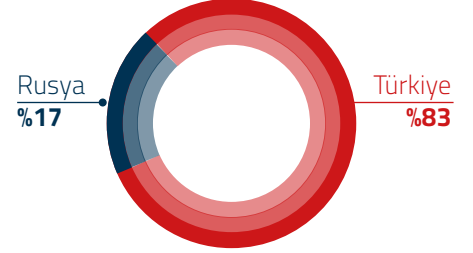
(milyon TL)	30.06.2026	31.12.2025	Değişim (%)
Türkiye	40.151	40.047	0
Rusya	5.539	5.973	-7
TOPLAM	45.689	46.020	-1

(*) Arsa kullanım hakları hariç rakamlardır.

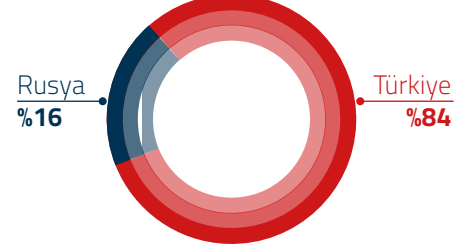
VARLIKLAR VE NET AKTİF DEĞER

Varlıklar (Bin Avro)	30.06.2026	31.12.2025
Projeler		
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	79.870	79.870
Ibis Otel Eskişehir	1.310	1.310
Novotel Trabzon	34.125	34.125
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	18.240	18.240
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	20.655	20.655
Ibis Otel Esenyurt	14.985	14.985
Ibis Otel Adana	22.295	22.295
Ibis Otel İzmir Alsancak	19.950	19.950
Ibis Otel Ankara Airport	16.035	16.035
Ibis Otel Bursa	9.315	9.315
Ibis Otel Tuzla	35.420	35.420
Isparta Yurt	17.840	17.840
Kitahya Yurt	13.170	13.170
Bodrum Loft	49.040	49.040
Gebze Arsa	33.390	33.170
Karaköy Otel	113.595	113.595
Karaköy Fabrika	14.697	14.035
Yalıkavak Projesi	68.769	64.930
Bodrum arsa	380	380
Bağlı Ortaklıklar		
Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	7.801	6.666
Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş.	94.159	90.136
Gökliman Yatırım İnş. Tur. Jeotermal A.Ş.	48.270	42.760
Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.	85.798	73.543
Para & Sermaye Piyasası Araçları	19.720	16.729
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	838.829	808.195
Diğer Aktifler & Alacaklar	13.539	11.858
BORÇLAR	184.359	155.276
NET AKTİF DEĞER (NAV)	668.009	664.777

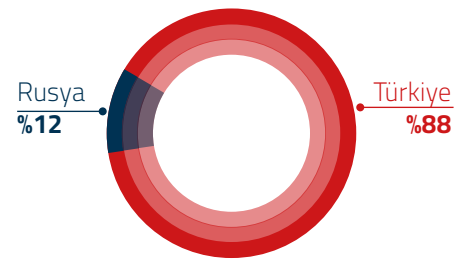
Bölgesel Hasılat Dağılımı
(30.06.2026)



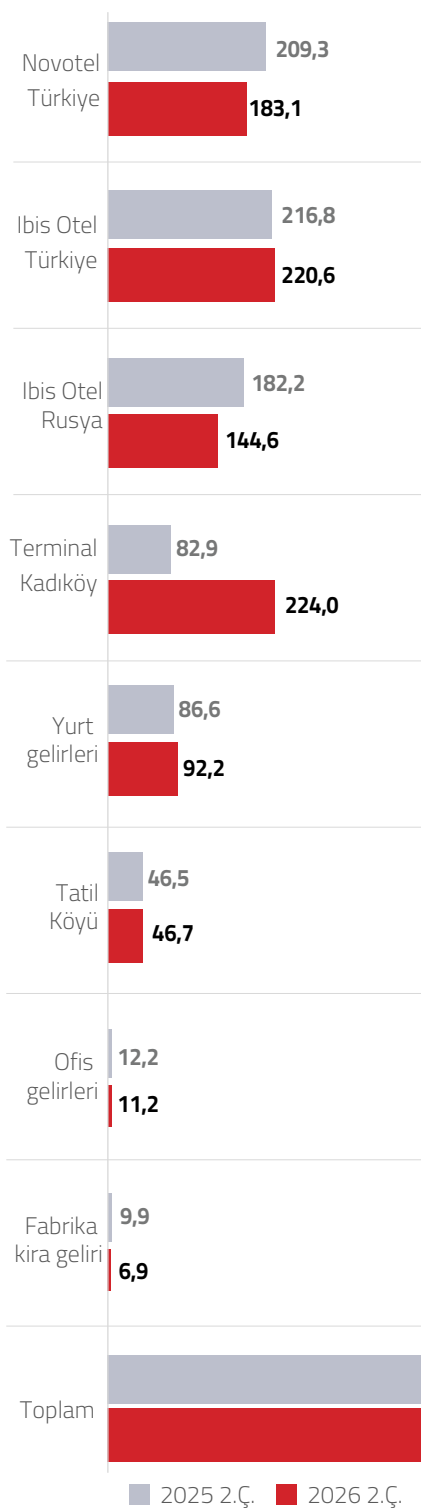
Bölgesel FAVÖK Dağılımı
(30.06.2026)



**Yatırım Amaçlı
Gayrimenkullerin Dağılımı**
(30.06.2026)



KİRA GELİRLERİ



(Bin TL)	30.06.2026	30.06.2025	Değişim
Ibis Otel Zeytinburnu	27.801	28.807	-3%
Novotel Zeytinburnu	34.116	32.778	4%
Ibis Otel Eskişehir	11.937	12.259	-3%
Novotel Trabzon	15.003	17.824	-16%
Ibis Otel Gaziantep	19.909	24.532	-19%
Novotel Gaziantep	12.955	14.706	-12%
Ibis Otel Kayseri	16.088	16.601	-3%
Novotel Kayseri	11.047	10.284	7%
Ibis Otel Bursa	12.025	13.005	-8%
Ibis Otel Adana	21.735	33.454	-35%
Ibis Otel Esenyurt	16.906	18.347	-8%
Ibis Otel İzmir Alsancak	23.454	19.270	22%
Ibis Otel Ankara Airport	18.445	13.085	41%
Ibis Otel Tuzla	52.258	37.435	40%
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	109.961	133.711	-18%
Ibis Otel Yaroslavl	25.897	32.701	-21%
Ibis Otel Samara	19.877	20.820	-5%
Ibis Otel Kaliningrad	43.182	57.581	-25%
Ibis Otel Moskova	55.653	71.143	-22%
Isparta&Kütahya Yurt	92.172	86.572	6%
Bodrum Loft	46.676	46.464	0%
Fabrika Binası Kira Geliri	6.878	9.927	-31%
Terminal Kadıköy	224.009	82.882	170%
TOPLAM	929.204	846.389	10%
Türkiye Toplam - Ibis	220.559	216.797	2%
Türkiye Toplam - Novotel	183.082	209.303	-13%
Türkiye Toplam - Ibis&Novotel	403.641	426.100	-5%
Yurt gelirleri	92.172	86.572	6%
Bodrum Loft	46.676	46.464	0%
Terminal Kadıköy	224.009	82.882	
Diğer TR Kira Geliri	6.878	9.927	-31%
Rusya Toplam - Ibis	144.609	182.244	-21%
Samara Ofis	11.219	12.201	-8%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	929.204	846.389	10%

TOPLAM FİNANSAL BORÇ(*)

Defter Değeri (milyon TL)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	Değişim (%)
1 yıldan kısa	1.093	1.044	5%
1 – 2 yıl arası	924	893	4%
2 – 3 yıl arası	860	834	3%
3 – 4 yıl arası	879	796	10%
4 – 5 yıl arası	883	846	4%
5 yıl ve 5 yıldan uzun	1.684	1.809	-7%
Toplam finansal borçlar	6.324	6.221	2%

Nominal Değer (milyon TL)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	Değişim (%)
1 yıldan kısa	758	689	10%
1 – 2 yıl arası	773	724	7%
2 – 3 yıl arası	804	762	5%
3 – 4 yıl arası	909	813	12%
4 – 5 yıl arası	992	943	5%
5 yıl ve 5 yıldan uzun	2.068	2.233	-7%
Toplam finansal borçlar	6.304	6.164	2%

(*) TFRS 16 gereği muhasebeleşen kiralama borçları hariçtir.

İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan ticari alacaklar / İlişkili taraflara ticari ve diğer borçlar

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa vadeli -TL)

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Akfen Turizm (*)	175.285.470	158.244.982
Kadıköy Terminal A.Ş.	15.000	17.664
	175.300.470	158.262.646

İlişkili Taraflardan Ticari Borçlar (Kısa vadeli -TL)

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.(Akfen İnşaat) (**)	104.738.012	59.459.658
Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşl. A.Ş. (Isparta Şehir H.)	-	677.119
Akfen Holding (***)	-	7.867.981
	104.738.012	68.004.758

İlişkili taraflara diğer borçlar (kısa vadeli)

Kar paylarına ilişkin ortaklara borçlar (****)	52.637.173	-
	52.637.173	-

(*) Bodrum Loft projesi ve Terminal Kadıköy projeleri ile ilgili ticari alacaklardan oluşmaktadır.

(**) 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Şirket'in Yalıkavak projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

(***) 31 Aralık 2025 itibarıyla Akfen Holding'e olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi Holding genel yönetim giderleri yansımalarından oluşmaktadır. (30 Haziran 2026: Yoktur).

(****) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar, Şirket'in 7 Mayıs 2026 tarihinde yapılan 2025 yılı faaliyetlerine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar uyarınca, Şirket'in geri aldığı paylar hariç olmak üzere ortaklarına 15 Eylül 2026 tarihinde ödeyeceği kar payı borçlarından oluşmaktadır (31 Aralık 2025: Yoktur).

İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

İlişkili Taraflarla İşlemler

Kira giderleri / Ödemeleri (TL)	1 Ocak - 30 Haz. 2026	1 Ocak - 30 Haz. 2025
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	4.085.490	3.988.094
Akfen GGSPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	2.259.884	2.205.590
	6.345.374	6.193.684

Kira gelirleri (TL)

Akfen Turizm (Bodrum Loft ve Terminal Kadıköy Kira Gelirleri)	270.685.236	129.345.764
	270.685.236	129.345.764

Devam eden inşaat hakedişleri (TL)

Akfen İnşaat (*)	196.046.953	377.798.342
	196.046.953	377.798.342

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

Kar payı dağıtımı

Şirket, 7 Mayıs 2026 tarihinde yapılan 2025 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurul toplantısında, Şirket 2025 yılı dağıtılabilir karının 53.338.034 TL'lik kısmının pay sahiplerine payları oranında nakden ve peşin olarak dağıtılmasına ve ödeme tarihinin belirlenmesi konusunda Şirket Yönetim Kurulu'na yetki verilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda, Şirket Yönetim Kurulu'nun 20 Temmuz 2026 tarihli kararı ile, Şirket pay sahiplerine dağıtılacak 53.338.034 TL tutarındaki nakit kar payının dağıtım tarihinin 15 Eylül 2026 olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Şirket'in geri alım programı kapsamında elinde bulundurduğu ve toplam sermayenin %1,314'üne tekabül eden paylara ilişkin kar payı tutarı özkaynaklar altında pay ihraç primleri altında muhasebeleştirilmiştir. Geri alınan paylar hariç kalan 52.637.173 TL tutarındaki kar payı yükümlülüğü ise konsolide finansal durum tablosunda ilişkili taraflara diğer borçlar altında muhasebeleştirilmiştir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (TL)

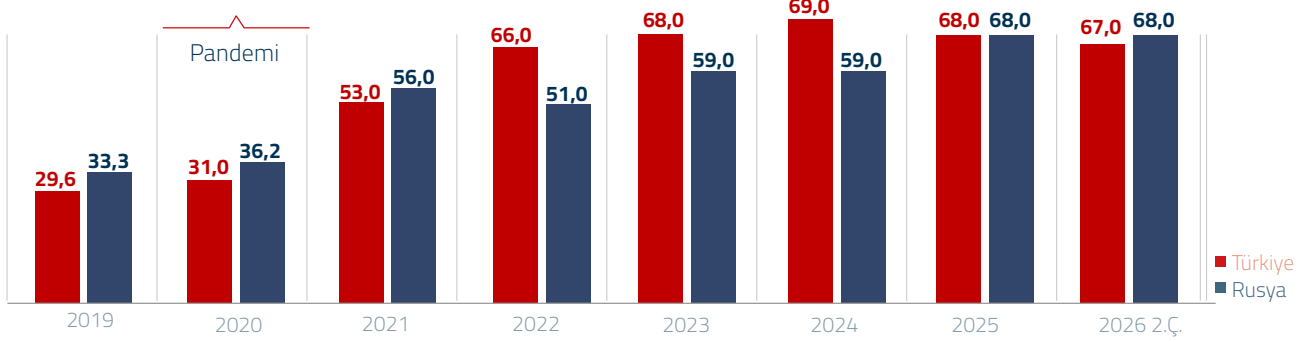
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	27.607.519	30.558.336
	27.607.519	30.558.336

(*) Şirketin üst düzey yöneticileri; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcılarından oluşmaktadır.

ACCOR OTELLERİ

OPERASYONEL VERİLERİ

Ortalama Oda Fiyatı (EUR)



DOLULUK ORANLARI VE ODA FİYATLARI

	30.06.2026	36.06.2025	Değişim (%)
Doluluk Oranları %			
Türkiye Toplam - İbis	64,2%	61,1%	3,1%
Türkiye Toplam - Novotel	61,7%	63,1%	-1,3%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	63,4%	61,7%	1,6%
Rusya Toplam - İbis	59,1%	61,2%	-2,1%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	62,3%	61,6%	0,7%

Ortalama Oda Fiyatı (Türk Lirası - KDV Hariç)

Türkiye Toplam - İbis	2.840	2.316	23%
Türkiye Toplam - Novotel	4.974	4.071	22%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	3.508	2.891	21%
Rusya Toplam - İbis	3.539	2.790	27%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	3.508	2.854	23%

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

Türkiye Toplam - İbis	2.360	1.792	32%
Türkiye Toplam - Novotel	4.182	3.361	24%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	2.946	2.295	28%
Rusya Toplam - İbis	2.637	2.090	26%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	2.859	2.234	28%

Doluluk Oranları (%)

2026 2.Ç.	2025 2.Ç.
%62,3	%61,6

Oda Fiyatı (Türkiye-Rusya Ort. Oda Fiyatı TL)

2026 2.Ç.	2025 2.Ç.
3.508	2.854

Oda Fiyatı (Türkiye-Rusya HD. Oda Başına Gelir - TL)

2026 2.Ç.	2025 2.Ç.
2.859	2.234

OPERASYONEL VE FİNANSAL PERFORMANS

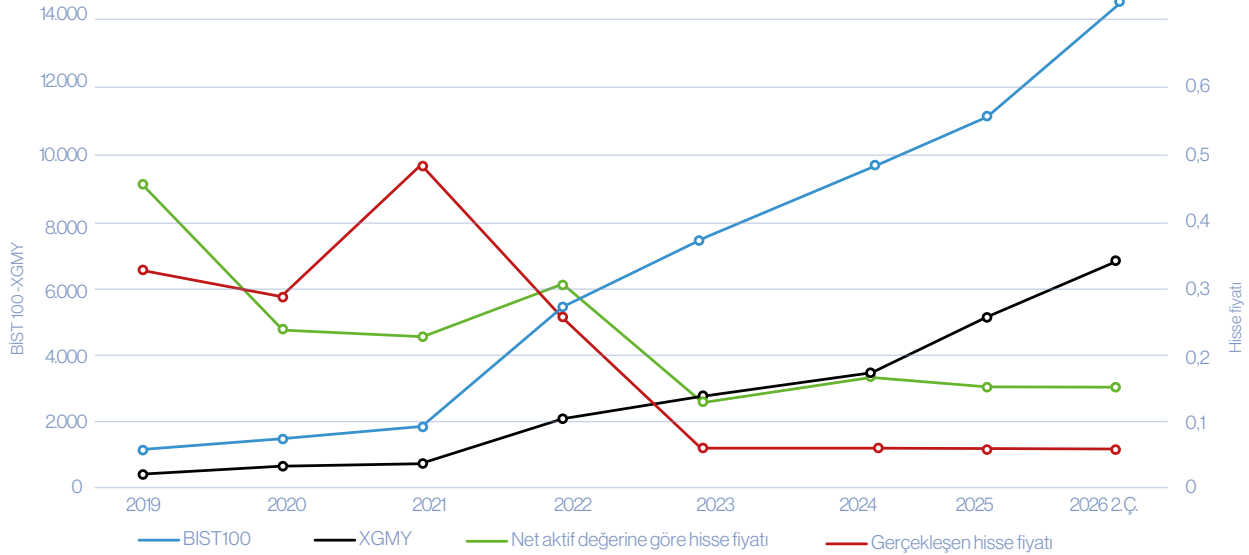
Şirketimizin operasyonel kârlılığında süregelen performansı 2026 yılı ilk yarısında da devam etmiş; 2025 yılının ilk altı ay sonunda 676 milyon TL olan FAVÖK tutarı; 2026 yılının aynı döneminde %14 artarak 768 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Şirketimiz 2025 yılında yeni yatırımların etkisi ile yakaladığı büyüme ivmesini 2026 yılı ilk yarı yıl sonunda da sürdürmeye devam etmiştir.

30 Haziran 2025 tarihinde 676 milyon TL olan FAVÖK tutarı; portföyümüze dahil olan yeni kira getirileri ve uygulanan etkin maliyet yönetimi sayesinde %14 oranında artarak, 30 Haziran 2026 itibarıyla 768 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Finansal Yapının Güçlendirilmesi

Şirketimizin 2026/6 dönemi özet bilançosunda, dönen varlıklarımız 2025/12 dönemine göre %6 oranında artarak 6,1 milyar TL'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde net borcumuz %2 azalışla 4,9 milyar TL'ye gerilerken, Net Borç/FAVÖK oranımız da 3,1 seviyesinden 2,9'a düşerek borçluluk yapımızda olumlu bir iyileşme kaydedildiğini göstermiştir. Ayrıca FD/FAVÖK çarpanımız 10,3'ten 9,7'ye gerileyerek şirketimizin faaliyet kârlılığına kıyasla daha cazip bir değerlendirme seviyesine geldiğine işaret etmektedir.



	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 2.Ç.
BIST 100 Endeksi	1.144	1.477	1.858	5.509	7.470	9.830	11.262	14.122
XGMYO	405	647	721	2.099	2.449	3.588	5.761	6.720
Şirket Piyasa Değeri (m. Euro)	112	98	633	344	236	222	199	202
Net Aktif Değer (m. Euro)	157	83	299	408	641	687	665	668
Net Aktif Değere Göre Hisse Fiyatı	0,46	0,24	0,23	0,31	0,16	0,18	0,17	0,17
Gerçekleşen Hisse Fiyatı (Euro)	0,33	0,29	0,49	0,26	0,06	0,06	0,05	0,06

Net Borç / FAVÖK oranı düzenli takip edilmektedir

Grup, bünyesindeki bölümlerin performans takibinde temel gösterge olarak Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr (FAVÖK) kullanılmaktadır. Şirket Yönetimi, aynı sektörde faaliyet gösteren şirketlerle karşılaştırılabilirliği en üst düzeye çıkarması ve operasyonel verimliliği net bir şekilde yansıtmaları nedeniyle FAVÖK'ü en uygun ölçüm yöntemi olarak değerlendirmektedir. Ayrıca, grubun finansal kaldıraç durumunu ve borç ödeme kapasitesini izlemek amacıyla Net Borç / FAVÖK oranı da düzenli olarak takip edilmektedir.

	30.Haz.26	30.Haz.25	31.Ara.25
FAVÖK	767.832.946	676.343.318	1.633.861.341
FAVÖK (yıllıklandırılmış) (*)	1.725.350.969	1.601.363.883	1.633.861.341

(*) İlgili raporlama dönemi sonu itibarıyla son 12 aylık kümülatif verileri ifade etmektedir.

	30.Haz.26	30.Haz.25	31.Ara.25
Net Borç (*)	4.771.622.291	3.668.552.396	4.851.218.521
Net Borç/FAVÖK	2,7	1,9	3,0

(*) Toplam finansal borçlardan nakit ve nakit benzerlerinin düşülmesiyle hesaplanmıştır. TFRS 16 standardı kapsamında bilançoda muhasebeleştirilen kiralama yükümlülükleri, operasyonel borçluluk analizinin tutarlılığı açısından net borç hesaplamasına dahil edilmemiştir.



PORTFÖY

SINIRLAMALARI

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.046.878.475	990.615.016
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	34.381.198.675	34.118.061.948
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	7.374.441.895	7.374.441.895
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) ^(*)	III-48.1. Md. 23 / (f)	118.665	-
	Diğer varlıklar		579.130.326	537.961.033
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	43.381.768.036	43.021.079.892
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.065.518.168	3.628.560.926
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	119.699.684	146.293.137
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) ^(**)	III-48.1. Md. 23 / (f)	52.637.173	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	33.577.127.349	33.809.566.103
	Diğer kaynaklar		5.566.785.662	5.436.659.726
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	43.381.768.036	43.021.079.892
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	978.205.156	904.894.412
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	2.002.553.435	1.990.148.295
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	424.968.163	450.073.245
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	976.105.087	857.938.484

PORTFÖY SINIRLAMALARINA

UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%79,25	%79,31	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%19,41	%19,44	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0,00	%0,00	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%4,62	%4,63	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%13,89	%12,50	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2,25	%2,10	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	%2,25	%1,99	<%100

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan ticari olmayan alacakların tamamı Şirket'in %100 bağlı ortaklıklarından olan alacaklardan oluşmaktadır (31 Aralık 2025: Yoktur).

(**) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ticari olmayan borçlar; Şirket'in 7 Mayıs 2026 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan kar payı dağıtım kararı uyarınca ortaklara 15 Eylül 2026 tarihinde ödenecek kar payı borçlarından oluşmaktadır (31 Aralık 2025: Yoktur). Toplam kar payı tutarından, Şirket'in geri alım programı kapsamında elinde bulundurduğu paylara (%1,314) isabet eden 700.861 TL'nin düşülmesiyle kalan net 52.637.173 TL bu kalemdede muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2025: Yoktur).

İLETİŞİM

www.akfengyo.com.tr

Akfen GYO A.Ş

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

Telefon: +90 212 371 87 00

Fax: +90 212 279 62 62

E posta: info@akfengyo.com.tr



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.