

3.ÇEYREK SONU FAALİYET RAPORU

20 22



akfen

GYO

İçindekiler

Genel Bakış	1-12
Kısaca Akfen GYO	2
Tarihçe ve Kilometre Taşları	4
3. Çeyrek Gelişmeleri	6
3. Çeyrek Sonrası Gelişmeler	7
Kısaca Akfen Holding	8
Organizasyon Şeması	9
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	10
Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri	11
Operasyon Haritası	12
Portföy	13-17
Portföy Tablosu	14
Portföy	15-17
Finansal Gelişim	18-27
Finansal Yapı (Konsolide)	19
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	20
Net Aktif Değer	20
Kira Gelirleri	21
Toplam Finansal Borç	22
İlişkili Taraf Bakiyeleri	22
Operasyonel Veriler	24
Piyasa Senedi ve Pay Senedi Performansı	25
Portföy Sınırlamaları	26-27

Akfen
GYO

1

GENEL
BAKIŞ

Kısaca Akfen GYO

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 25 Haziran 1997 tarihinde faaliyete geçen Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.'nin 2006 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması ile kuruldu. Türkiye'nin altyapı kurucusu Akfen Holding'in köklü birikiminden güç alan Akfen GYO, yıllar geçtikçe ekonomik şehir otelciliğinde proje geliştirme ve inşa ettirme alanında edindiği deneyim ile sektöründe öncü rolü üstlendi.

Accor ile sınırları aşan birlikteliğin gücü ile sürekli değer yaratan Akfen GYO

bu işbirliği sonucunda Ibis ve Novotel markaları altında birçok şehir oteli projelerine imza attı.

Türkiye, Rusya ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde genel olarak üç ve dört yıldızlı otellerden oluşan toplam 21 otel, 2 öğrenci yurdu ve 1 ofis binasından oluşan büyüklüğe ulaşan Akfen GYO, portföyündeki bu gayrimenkulleri Accor, Voyager, Kredi Yurtlar Kurumu gibi kurumsal şirketlere uzun dönemli sözleşmelerle kiraya verdi.

Akfen GYO, bu iş modeli ile düzenli ve öngörülebilir kira geliri sağlamaktadır. Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, aradan geçen zamanda net aktif değeri açısından Türkiye'nin gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında ilk sıralarda yer alarak sektörde güvenilir bir konuma sahiptir.

11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKFGY" hisse kodu ile Borsa İstanbul'da (BIST) işlem görmeye devam ediyor.

Akfen GYO'nun 3. Çeyrek sonu itibarıyla gayrimenkul yatırım portföyü; Zeytinburnu'nda Ibis ve Novotel, Karaköy'de Novotel, Esenyurt'ta Ibis, Ankara'da Ibis, Eskişehir'de Ibis, Trabzon'da Novotel, Kayseri'de Ibis ve Novotel, Gaziantep'te Ibis ve Novotel, Bursa'da Ibis, Adana'da Ibis, İzmir'de Ibis, Tuzla'da Ibis ve Rusya Yaroslavl'da Ibis, Rusya Samara'da Ibis, Rusya Kaliningrad'da Ibis, Rusya Moskova'da Ibis, KKTC'de Girne Merit Park Otel, Isparta ve Kütahya Öğrenci Yurdu, Bodrum Loft, Samara'da ofis binası ve inşaat aşamasında olan Söğütluçeşme'deki TCDD tren garı, otopark ve ticari alan ve Bodrum Yalıkavak villa projelerinden oluşmaktadır.

AKFEN GYO

Özgün iş modeli

Minimum operasyon riski

Düşük riskli öngörülebilir nakit akışı

Sınırsız ve hızlı büyüme imkânı

Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup ilgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilip inşa edilmesi ve tamamlanan villaların satılması planlanmaktadır.

Ağırlıklı olarak gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan Akfen GYO, gayrimenkul portföyü oluşturma ve geliştirme konularına odaklanmaktadır.

Akfen GYO'nun toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri 8 milyar TL'yi aştı.

VİZYON

Gayrimenkul sektöründe yüksek kârlılığa sahip projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirirken, hissedarlarına yüksek sermaye ve kâr payı getirisi sağlamak.

MİSYON

Türkiye ve çevre coğrafyanın uluslararası operatörler tarafından en yüksek standartlarda işletilen sürdürülebilir varlıkları geliştiren, lider gayrimenkul yatırımcısı olmak.

Stratejik Perspektif

Akfen GYO, şehir otelciliğinde istikrarlı büyüme için en iyi şekilde konumlanmış ve uluslararası standartlarda şehir oteli yatırımcılığı alanında uzmanlaşmıştır.

- ⊕ Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından "Accor" ile stratejik ortaklık,
- ⊕ Ekonomik şehir otelciliği yatırımı,
- ⊕ Uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülebilir, sürdürülebilir nakit akışı,
- ⊕ Uzun dönemli kontratlar ile sürdürülebilir nakit akışı ve kârlılık sağlayan varlık alımları ile büyüyen portföy,
- ⊕ Otellerin performansı ile artan kira geliri,
- ⊕ Giderek azalan Net Borç / FAVÖK profili
- ⊕ Daha güçlü bilanço ve gelir tablosu,
- ⊕ Tek konuda uzmanlaşma sonucu edinilen know-how,
- ⊕ Varlıklar kiracılar tarafından işletildiğinden Şirket'in minimum insan kaynağı ile çalışma kabiliyeti,
- ⊕ Konusunda lider operatörler ile yurt, tatil köyü ve ofis varlıkları ile çeşitlendirilen portföyden elde edilen uzun vadeli kira sözleşmeleri ile büyüyen gayrimenkul yatırımları

Tarihçe ve Kilometre Taşları

2005	Akfen Holding ve Accor S.A. arasında işbirliği kuruldu.
2006	SPK onayını müteakip, Akcel Turizm Yatırımları A.Ş., Akfen GYO'ya dönüştü.
2007	Goldman Sachs, Akfen Holding'in iştiraki olan GYO'ya azınlık hisse alarak ortak oldu. <i>Faaliyete Giren Portföy</i> ⊕ 208 odalı Novotel İstanbul ⊕ 228 odalı Ibis Otel İstanbul ⊕ 108 odalı Ibis Otel Eskişehir ⊕ 286 odalı Merit Park Otel
2008	<i>Faaliyete Giren Portföy</i> ⊕ 200 odalı Novotel Trabzon
2010	Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye artırıldı. Akfen Holding, Goldman Sachs'ın sahip olduğu %32,46'lık hisseyi satın aldı. <i>Faaliyete Giren Portföy</i> ⊕ 92 odalı Novotel Gaziantep ⊕ 177 odalı Ibis Otel Gaziantep ⊕ 96 odalı Novotel Kayseri ⊕ 160 odalı Ibis Otel Kayseri ⊕ 200 odalı Ibis Otel Bursa
2011	Şirket, ödenmiş sermayesini 2011 yılı Mayıs ayında gerçekleşen halka arzla 138.000.000 TL'den 184.000.000 TL'ye yükseltti. Şirket, Rusya'da ortak yatırımlarındaki payını %50'den %95'e çıkardı. <i>Faaliyete Giren Portföy</i> ⊕ 177 odalı Ibis Otel Yaroslavl Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye artırıldı. Akfen Holding, Goldman Sachs'ın sahip olduğu %32,46'lık hisseyi satın aldı. <i>Faaliyete Giren Portföy</i> ⊕ 92 odalı Novotel Gaziantep ⊕ 177 odalı Ibis Otel Gaziantep ⊕ 96 odalı Novotel Kayseri ⊕ 160 odalı Ibis Otel Kayseri ⊕ 200 odalı Ibis Otel Bursa
2012	5 yıldızlı Girne Merit Park Voyager'a kiralandı. <i>Faaliyete Giren Portföy</i> ⊕ 204 odalı Ibis Otel Samara ⊕ Samara Ofis ⊕ 165 odalı Ibis Otel Adana
2013	<i>Faaliyete Giren Portföy</i> ⊕ 156 odalı Ibis Otel Esenyurt ⊕ 140 odalı Ibis Otel Alsancak ⊕ 167 odalı Ibis Otel Kaliningrad

2014	<i>Faaliyete Giren Portföy</i> ⊕ 147 odalı Ibis Otel Ankara Airport
2015	Türkiye, Rusya ve Kıbrıs'daki mevcut yatırımların refinansmanı ve son 5 otelimizin finansmanı amacıyla Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli 220 milyon EUR'luk finansman sağlandı. <i>Faaliyete Giren Portföy</i> ⊕ 317 odalı Ibis Otel Moskova
2016	Faaliyete Giren Portföy ⊕ 200 odalı Novotel İstanbul Bosphorus
2017	19.09.2016-23.05.2017 tarihleri arasında 4.218.000 adette, sermayenin %2,29'u oranında geri alım yapıldı. Faaliyete Giren Portföy ⊕ 200 odalı Ibis Otel Tuzla
2018	Türkiye'de halka açık bir şirket tarafından ilk kez Paya Dönüştürülebilir Tahvil ihracı, Şirketimiz tarafından 170.000.000.-TL nominal tutarda 17.01.2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Akfen Holding'e ait 1000 adet A grubu ve 1000 adet D grubu imtiyazlı paylar Hamdi Akın'a devredildi. ⊕ Bulvar Loft Projesi İller Bankası A.Ş. ile gelir paylaşımı modeline dayanan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İş'i" Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %) tarafından 2018 yılı sonu itibarıyla tamamlanmıştır. Proje 822 konut, 31 adet ticari alan bağımsız bölümünden ve 94.453 m²'den oluşmaktadır.
2019	Bulvar Loft Projesi'nin toptan satışı gerçekleşti ve projeden 380 milyon TL gelir sağlandı. 2.015.384 adet pay geri alınarak toplam geri alınan paylar 6.233.384 adete, sermayeye oranı %3,39'a ulaştı.
2020	Koronavirüs tedbirleri kapsamında 13 otelimiz ortalama 4 ay süreyle faaliyetlerini durdurdu. 3 otelimiz 2 ay süreyle sağlık çalışanlarına tahsis edildi. Mevcut 177,7 M Euro mevcut banka borcunun Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda protokol imzalandı.
2021	238,8 M TL'lik tahvil paya dönüştürme yoluyla itfa edilerek Hamdi Akın'a tahsisli olarak 50.066.196 adet pay ihraç edildi. Sermayemiz 101.580.136 TL arttırılarak 344.646.332 TL'ye ulaşmış ve sermaye artışından elde edilen fon ile toplam 450 milyon TL bedelle Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifleri ile Akfen GYO tarafından birleştirilerek devir alınmıştır. 6.233.384 adet geri alınan pay 4,24-TL fiyattan satıldı. Fıratcan İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.'nin %51 oranındaki hisseleri 6,2 M-EUR'ya satın alındı. Accor tarafından işletilen 19 otelin kira sözleşmesi %10 ile %22,5 oranında daha fazla kira geliri sağlayacak şekilde revize edildi.

18.12.2020 tarihli KAP açıklamamızda bildirmiş olduğumuz finansal borçların 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması işlemleri planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizin 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin 555.353.668 TL (%161 oranında) bedelli artırılarak 900.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye artırımını için 02.06.2021 tarihinde SPK'ya başvurulmuş olup işlemlere İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık etmektedir.

30.06.2021 tarihinde Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. tüm aktif ve pasifleriyle birlikte Akfen GYO ile kolaylaştırılmış usulde birleştirilmiştir.

10.11.2021 Credit Europe nezdindeki Euro cinsinden kredilerin %75'lik kısmı için (77,7 milyon Euro) Interest Rate Swap İşlemi gerçekleştirilmiştir.

29.11.2021: Penguen Gıda Sanayi A.Ş. ile Bursa'da konsept bir proje geliştirilmesi konusunda mutabakat sağlanmış ve Proje sürecine başlamıştır.

07.12.2021 Bedelsiz sermaye artırımıyla (tamamı emisyon primlerinden karşılanarak) Şirketin 900.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı bir defaya mahsus olarak aşarak 1.300.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

2022

27.01.2022 Şirket'in 1.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı 27 Ocak 2022 tarihli Olağanüstü Genel Kurulumuzda onaylanarak 6.500.000.000 TL'ye çıkarılmış ve Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar " başlıklı 8. maddesinin tadili 01.02.2022 tarihinde tescil edilmiştir.

10.03.2022 Penguen Gıda Sanayi A.Ş.'nin Bursa Görükle'deki merkezi ve üretim tesisinin bulunduğu 142.515 m² ve Gençoğlu Holding A.Ş., Orhan Ümit Gençoğlu, Turhan Gençoğlu ait 83.952 m² ile toplamda 226.465 m² lik alana sahip parsellerde Şirketimiz tarafından geliştirilecek olan konsept projeye ait "Karma Kullanım Projesi Mimari Ön Konsept Tasarım Hizmetleri Sözleşmesi" Şirketimiz, Penguen Gıda Sanayi A.Ş. ve Tabanlıoğlu Mimarlık A.Ş. arasında sözleşme imzalanmıştır.

14.09.2022 Muğla, Bodrum Yalıkavak Mahallesi, Dazlak Mevkii, 22.197,30 m² arsa 365.000.000 TL bedelle tüm ruhsat ve izinleri hazır olarak nakden satın alınarak arsada villa projesi geliştirilmek üzere inşa edilecek villalar satılarak Şirketin mevcut gelirlerine ek yeni gelir fırsatı yaratılmıştır.

3. Çeyrek Gelişmeleri

27 Temmuz 2022 – Otel Gelirlerinin Yükselen Performansı

Bu yıl, kuruluşundan bu yana en yüksek kira gelirlerini elde etmekte olan Şirketimiz, Haziran ayında portföyündeki 25 varlıktan 21'ini oluşturan otellerimizden tarihindeki tüm ayların en yüksek EUR bazlı kira gelirini elde etmiştir.

Accor tarafından işletilen ve gelire endeksli kira geliri sağlanan 15'i Türkiye'de, 4'ü Rusya'da bulunan 19 otelimizle ilgili olarak;

Türkiye otellerimizden Zeytinburnu Ibis, Karaköy Novotel, Gaziantep Novotel, Bursa, İzmir, Esenyurt, Ankara ve Tuzla Ibis otellerimizde en yüksek Haziran ayı kira gelirlerine ulaşılmış olup,

Rusya otellerimizden Samara, Kaliningrad ve Yaroslavl Ibis otellerimizden de açılışlarından bu yana en yüksek kira gelirleri elde edilmiştir.

14 Eylül 2022 – Bodrum Yalıkavak'ta Arsa Alınması

Muğla, Bodrum Yalıkavak Mahallesi, Dazlak Mevkii, 22.197,30 m² arsa 365.000.000 TL bedelle tüm ruhsat ve izinleri hazır olarak nakden satın alınarak arsada villa projesi geliştirilmek üzere inşa edilecek villalar satılarak Şirketin mevcut gelirlerine ek yeni gelir fırsatı yaratılmıştır.

29 Eylül 2022 – Olağanüstü Genel Kurul Pay Geri Alım Programının Sonlandırılması

Şirketimizin Pay Sahipleri Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 29.09.2022 tarihinde saat 14:00'de şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No: 201 C Blok Kat: 8 Levent İstanbul adresinde yapılmıştır. Şirketin 28.02.2022 tarihinde yapılmış olan 2021 yılına ait Olağan Genel Kurulunda kabul edilmiş, başlatılmamış olan Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Geri Alım Programı'nın sonlandırılması ve Yönetim Kurulu tarafından kullanılmamış olan yetkilendirmenin iptal edilmesi hususu Genel Kurulun onayına sunulmuş, sonlandırılmıştır.

3. Çeyrek Sonrası Gelişmeler

04 Ekim 2022 – Akfen İnş. Tur. ve Tic. A.Ş. ile Yalıkavak arsası ile ilgili inşaat sözleşmesi imzalanması

Yönetim Kurulumuzun 4.10.2022 tarihli toplantısında; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalıkavak Mahallesi'nde Şirketimize ait 22,197 m²'lik arsa üzerinde yapılması planlanan villa projesi ile ilgili olarak, SPK mevzuatı ve piyasa koşulları paralelinde, maliyet+kâr inşaat sözleşmesinin müteahhit olarak Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş ile %12 müteahhitlik kârı üzerinden yapılmasına, 24 aylık iş ilişkisinin sözleşme tarihi itibarıyla başlamasına karar verilmiştir. Söz konusu iş ilişkisi ile Yalıkavak'ta yapılması planlanan villaların satışından elde edilecek gelirin ve kârın finansal tablolarımıza pozitif etkisi öngörülmüştür.

25 Ekim 2022 – Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. 'nin Sermaye İşlemleri

Şirketimizin %100 oranındaki bağlı ortaklığı Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin sermayesi 200.000.000-TL'den, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan finansallarındaki kur farkı zararlarından kaynaklanan geçmiş yıllar zararlarına mahsuben 120.000.000-TL azaltılarak 80.000.000-TL'ye düşürülmüş, eş zamanlı olarak aynı tutarda artırılarak yeniden 200.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Artırılan tutarın 40.119.600-TL'si sermaye yedekleri hesabında bulunan ve Şirketimiz tarafından Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'ne daha önce nakden verilmiş olan sermaye avansından karşılanmış olup geriye kalan tutar olan 79.880.440-TL'si de Şirketimiz tarafından nakden ödenmiştir.

Akfen Holding

Akfen GYO
(%23,94)

Kısaca Akfen Holding

Akfen Holding A.Ş. (Akfen Holding), 1999 yılında Türkiye’de kurulmuştur. 1976 yılında ilk şirketini kuran Akfen Holding’in faaliyet konusu; inşaat, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, katı atık hizmetleri, enerji, madencilik ve gayrimenkul gibi endüstri kollarında faaliyet gösteren bağlı ortaklık ve iş ortaklıklarına yatırım yapmak, idare ve koordinasyonunu sağlamaktır.

Akfen Holding kuruluşundan beri yürüttüğü alt yapı inşaatlarındaki müteahhitlik faaliyetlerini, 1997 yılında kazanılan Atatürk Havalimanı YİD ile beraber müteahhitliğin dışına da taşımış ve havalimanlarında uyguladığı yatırım planlama modellerini Türkiye’nin birçok alt yapı projelerinde yatırımcı sıfatıyla uygulayarak Türkiye’nin öncü altyapı yatırım holdinglerinden birine dönüşmüştür.

Akfen Holding Yönetim Kurulu’nun 21 Eylül 2021 tarihli kararı ile, Şirketin çoğunluk paylarına sahip bulunan (%89,49) Akfen Altyapı’nın, tasfiyesiz ve bir bütün (kül) halinde Şirkete katılması suretiyle birleşmesine karar verilmiştir. 2 Kasım 2021 tarihinde gerçekleştirilen Akfen Holding Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, birleşme oybirliği ile kabul edilmiştir. 10 Kasım 2021 tarihi itibarıyla Akfen Holding ve Akfen Altyapı Holding A.Ş. (Akfen Altyapı) birleşme işlemi tamamlanmış ve böylece Akfen Altyapı tasfiyesiz infisah olmuştur.

Bu birleşme sonucunda Akfen Altyapı’dan bağlı ortaklık olarak Akınısı Makina, Akfen Danışmanlık, Akfen Turizm, Akfen GPYŞ, Akfen Merter, BİSS Savunma (yeni unvanı: BİZ Madencilik) Akfen Holding’in bağlı ortaklığı haline gelmiş, önceden iştirak olarak değerlendirilen Akfen İnşaat da yine bağlı ortaklık statüsüne gelmiştir. Ayrıca Travelex ve Tepe Akfen Reformer ise finansal yatırım olarak Akfen Holding’e geçmiştir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Akfen Holding’e ait doğrudan 13 adet bağlı ortaklık (31 Aralık 2021: 11 adet) bulunmaktadır. Şirketin doğrudan bağlı ortaklıkları, Akfen İnşaat, Akfen Danışmanlık, Akfen Turizm, Akfen GPYŞ, Akfen Merter, BİZ Madencilik, Adana İpekyolu, Akfen Enerji Gaz, Akfen Güneş Enerji, Ayrı Gayrimenkul, Zeki İnşaat, Temmuz Yatırım İnşaat ve Ağustos Yatırım İnşaat’tır. Ayrıca 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Akfen Holding’e ait 5 adet iş ortaklığı ve 4 adet finansal yatırım bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 5 iş ortaklığı ve 4 finansal yatırım).

Şirket’in Akfen GYO, Akfen Yenilenebilir Enerji, Acacia Maden, Akfen Çevre ve Su, ve MDO’da müşterek yönetim hakkı bulunmaktadır. MIP, TAV Yatırım, Travelex ve Tepe Akfen Reformer ise finansal yatırım olarak sınıflandırılmaktadır.

Söz konusu birleşme neticesinde; Akfen İnşaat’ın bağlı ortaklıkları olan, Isparta Şehir Hastanesi, Eskişehir Şehir Hastanesi, Tekirdağ Şehir Hastanesi ve Hacettepe Teknokent de Akfen Holding’in dolaylı bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

Grup’un; PSA, Global InfraCo SP NEUM SLU, Kardan, Tepe İnşaat, İlbak Holding, Travelex Group, EBRD ve IFC gibi konusunda deneyimli ulusal ve uluslararası müteşebbislerle ortaklıkları mevcuttur.

**Dünyada LİDER
markalarla sektöründe
ÖNCÜ kuruluşlar**

Organizasyon Şeması

Akfen GYO A.Ş. Yönetim Kurulu

Hamdi Akın	Yönetim Kurulu Başkanı
Pelin Akın Özalp ¹	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Selim Akın	Yönetim Kurulu Üyesi
Gündoğan Durak	Yönetim Kurulu Üyesi
Sıla Cılız İnanc	Yönetim Kurulu Üyesi
İrfan Erciyas	Yönetim Kurulu Üyesi
Aziz Ahmet Kacar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Bahattin Yücel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Sertac F. Karaağaoğlu
Genel Müdür

Denetimden Sorumlu
Komite

Riskin Erken Saptanması
Komitesi

Kurumsal Yönetim
Komitesi



Yusuf Anıl
GMY-Mali ve İdari İşler



M. Emre Yılmaz
Yatırımcı İlişkileri Direktörü



M. Okyay Turan
GMY-Operasyon



Cüneyt Baltaoğlu
Rusya Koordinatörü

Aslı Canan Öcal Muhasebe Müdürü

Hülya Ay, Oğuzhan Turan, Fatih Akar İdari Personel

Rusya ve Türkiye'deki bağlı ortaklıklar/iştiraklerle birlikte toplam personel sayısı 28'dir.

¹ Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu üyeliğinin yanı sıra Yatırımcı İlişkilerinden de sorumludur.

Şirket yöneticilerine sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kar payı gibi mali menfaatlerin toplamı yanda sunulmuştur.

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar (bin TL)	30.09.2022	30.09.2021	Artış (%)
Kısa Vadeli Faydalar	7.882	3.531	123
Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, ayni nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. Yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve Şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.			

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

30.09.2022

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Pay (%)
Akfen Holding A.Ş.	B	311.228.585	311.228.585	23,94
Hamdi Akın	B	397.116.427	397.116.427	30,55
	A	3.772	3.772	
	D	3.772	3.772	
	C	3.768	3.768	
Akfen International BV		272.469.136	272.469.136	20,96
Akfen İnşaat A.Ş.	B	8	8	0,01
Akınısı Mak. San. ve Tic. A.Ş.	B	-	164.126	-
	C		4	
Akfen Turizm	B	164.126	-	0,01
	C	4		
Diğer	B	319.010.402	319.010.402	24,54
Toplam		1.300.000.000	1.300.000.000	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.

Grup	Nama/ Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	1	3.772	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
B	Hamiline	1	1.299.996.228	99,99	İmtiyaz mevcut değildir.	Halka açık statüde olan hisseler, BIST Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.
C	Nama	1	3.772	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
D	Nama	1	3.772	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
Toplam			1.300.000.000	100		

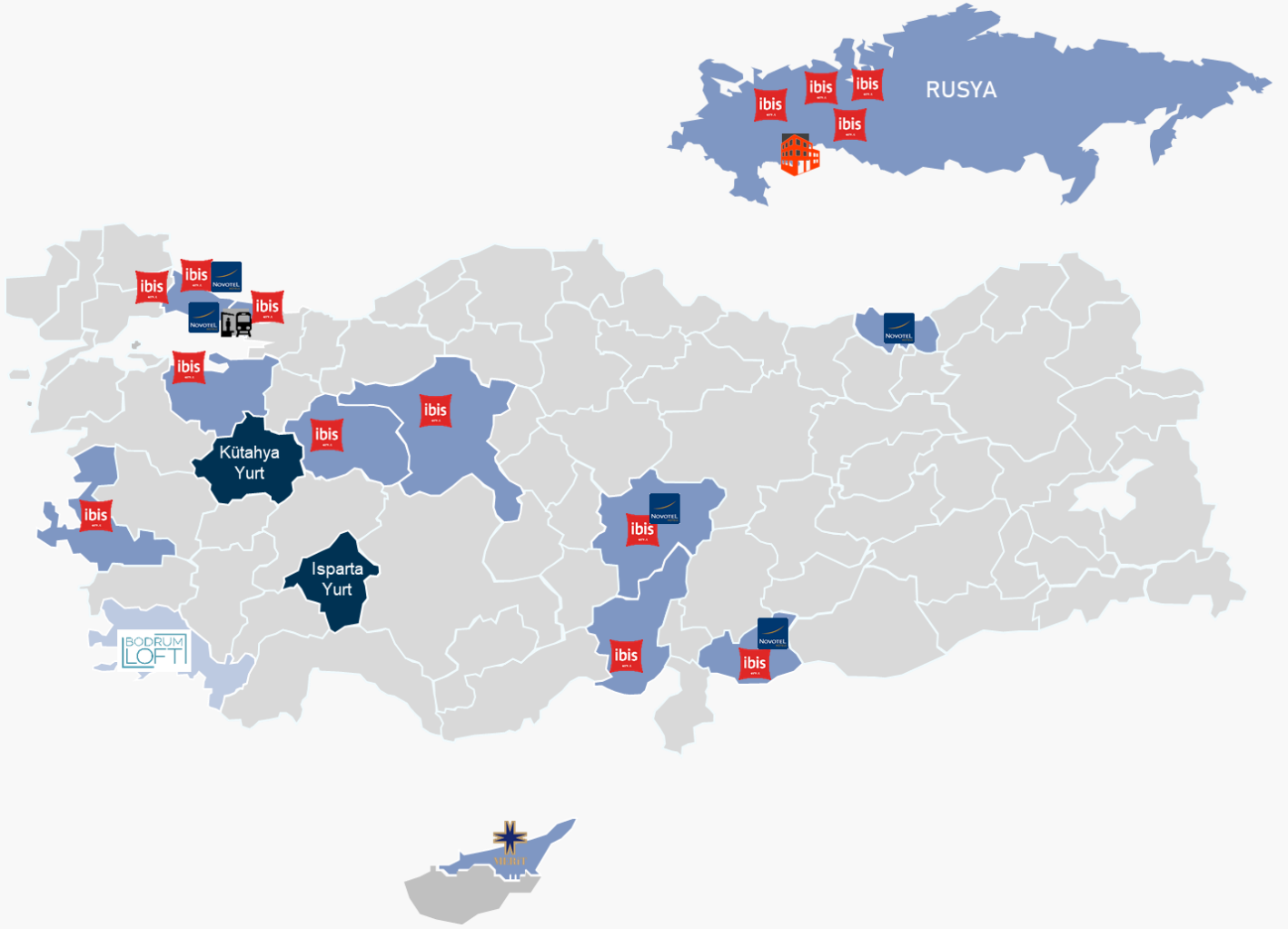
Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri

Ticaret Ünvanı	Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.	Yaroslavl Otel Invest Ltd. *	Samstroykom Ltd. *	Volgastroykom Ltd. *	Kaliningrad Invest Ltd. *	Severnyi Avtovokzal Ltd. *	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.**	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı	Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	Rusya'da Yaroslavl şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde ofis projesi geliştirmek	Rusya'da Kaliningrad şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Moskova şehrinde otel projesi geliştirmek	Gayrimenkul yatırımı yapmak	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İşi	TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere kiralanması işi ve şirketin esas sözleşmesindeki işleri yapmak
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	200.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	136.709.700	121.000.000	10.000	6.000.000
Şirketin Sermayedeki Payı	200.000.000	4.889.845	4.889.845	4.808.303	4.889.845	136.709.700	24.079.312	9.900	3.060.000
Para Birimi	TL	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	TL	TL	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	100	97,80	97,80	96,17	97,80	100,00	19,9	99	51
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım

* Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.'nin bağlı ortaklığıdır.

**Akfen GYO'nun Akfen Karaköy'deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %91,47'dir

Operasyon Haritası



Özetle

- 3** ÜLKE
- 16** ŞEHİR
- 21** OTEL (3.720 oda)
- 2** YURT (7.840 yatak)
- 1** OFİS BİNASI
- 2** DEVAM EDEN PROJE

Akfen
GYO

2

PORTFÖY

Portföy Tablosu

No	Proje	Kapsam	Kira Süresi	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Faaliyete Geçiş Tarihi
OTELLER						
1	İbis Otel Zeytinburnu	228 oda	49 yıl	2067	2005	Mart 2007
2	Novotel Zeytinburnu	208 oda	49 yıl	2067	2005	Mart 2007
3	İbis Otel Eskişehir	108 oda	22 yıl	2029	2005	Nisan 2007
4	Novotel Trabzon	200 oda	49 yıl	2058	2006	Ekim 2008
5	İbis Otel Gaziantep	177 oda	30 yıl	2038	2008	Ocak 2010
6	Novotel Gaziantep	92 oda	30 yıl	2038	2008	Ocak 2010
7	İbis Otel Kayseri	160 oda	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
8	Novotel Kayseri	96 oda	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
9	İbis Otel Bursa	200 oda	30 yıl	2040	2009	Kasım 2010
10	İbis Otel Adana	165 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Eylül 2012
11	İbis Otel Esenyurt	156 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Ocak 2013
12	İbis Otel İzmir Alsancak	140 oda	49 yıl	2059	2011	Haziran 2013
13	İbis Otel Ankara Airport	147 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2013	Eylül 2014
14	Novotel İstanbul Bosphorus	200 oda	49 yıl	2058	2012	Şubat 2016
15	İbis Otel Tuzla	200 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2013	Nisan 2017
16	Merit Park Otel	286 oda	49 yıl	2052	2004	Nisan 2007
17	İbis Otel Yaroslavl	177 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2010	Eylül 2011
18	İbis Otel Samara	204 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2009	Mart 2012
19	İbis Otel Kaliningrad	167 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Ağustos 2013
20	İbis Otel Moskova	317 oda	49 yıl	2059	2013	Temmuz 2015
OFİS						
21	Ofis Samara	4.637 m ²	Mülkiyet	Mülkiyet	2009	Mart 2012
TATİL KÖYÜ						
22	Bodrum Loft	92 oda	49 yıl	2067	2016	Temmuz 2020
YURTLAR						
23	Isparta Yurt	4.032 yatak	15 yıl	2042	2016	Aralık 2018
24	Kütahya Yurt	3.808 yatak	15 yıl	2045	2017	Eylül 2019
DİĞER						
25	Söğütlüçeşme Projesi	~18 bin m ²	29 yıl	2051	2021	Plan. 2023
26	Yalıkavak Projesi	~22 bin m ²	Satış	Mülkiyet	2022	Plan. 2025
TOPLAM		21 otel (3.720 oda), 2 yurt, 1 ofis binası ve 2 devam eden proje				

Portföy



Novotel Trabzon
Oda Sayısı: 200
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 13,8 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 24,3 M



Novotel Karaköy İstanbul
Oda Sayısı: 200
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 35,6 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 76,0 M



Novotel ve Ibis Otel Gaziantep
Oda Sayısı: Ibis - 177
Novotel - 92
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 16,2 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 7,8 M



Novotel ve Ibis Otel Kayseri
Oda Sayısı: Ibis - 160
Novotel - 96
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 12,2 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 10 M



Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu
Oda Sayısı: Ibis - 228
Novotel - 208
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 23,1 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 49,0 M



Ibis Otel Esenyurt
Oda Sayısı: 156
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 8,0 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 9,4 M



Ibis Otel Bursa
Oda Sayısı: 200
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 8,9 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 6,2 M



Ibis Otel Ankara Airport
Oda Sayısı: 147
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 8,8 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 8,9 M



**Ibis Otel
Eskişehir**
Oda Sayısı: 108
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 4,6 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 1,2 M



**Ibis Otel
Adana**
Oda Sayısı: 165
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 9,7 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 8,3 M



**Ibis Otel
Alsancak, İzmir**
Oda Sayısı: 140
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 6,5 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 8,9 M



**Ibis Otel
Tuzla**
Oda Sayısı: 200
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 16,0 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 15,3 M



**Ibis Otel
Yaroslavl**
Oda Sayısı: 177
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 16,1 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 15,5 M



Ibis Otel Samara
Oda Sayısı: 204
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 14,7 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 10,9 M
Samara Ofis
Gayrimenkul Değeri:
EUR 6,7 M



**Ibis Otel
Kaliningrad**
Oda Sayısı: 167
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 15,0 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 23,8 M



**Ibis Otel
Moskova**
Oda Sayısı: 317
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 33,0 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 36,5 M



**Merit Park Otel
Girne KKTC**
Oda Sayısı: 286
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 33,9 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 95,1 M



Bodrum Loft
Oda Sayısı: 36 villada,
92 yatak odası
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 27,6M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 35,6 M

Yurtlar



**Isparta Öğrenci
Yurdu**
Oda Sayısı: 4032
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 14,4 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 18,7 M



**Kütahya Öğrenci
Yurdu**
Oda Sayısı: 3808
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 10,9 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 13,1 M

Devam Eden Projeler



**Söğütluçeşme'de tren garı,
otopark ve ticari alan**
Kiralanan Alan: 18.000 m² ticari alan
Şirketin %51 oranında Satın Alma Bedeli:
EUR 6,2 M
Şirketin %51 oranında Değeri:
EUR 7,0 M
(Fıratcan A.Ş.)



Yalıkavak Projesi
Proje Alanı:
22.197 m²
İlk Yatırım Tutarı:
EUR 20 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 22 M

Akfen
GYO

3

FİNANSAL
GELİŞİM

Finansal Yapı (Konsolide)

Özet Finansallar (milyon TL) 30.09.2022 30.09.2021

Hasılat	362,7	122,0
Satışlar Maliyeti	-13,9	-9,9
Esas Faaliyet Kârı	1.740	107
Kur Farkı Zararı	-235	-132
Dönem (Zararı) / Karı	1.394,3	77,7
FAVÖK	336,5	106,2
FAVÖK Marjı	93%	87%
Yatırım ve Stoklarla İlgili Harcamaları(***)	381,9	1,3

30.09.2022 31.12.2021

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (*)	8.358	6.178
Ödenmiş Sermaye	1.300	1.300
Özkaynaklar	6.213	4.353
Finansal Borç (**)	-2.554	-1.920
Net Finansal Borç	-2.498	-1.841
Toplam Varlıklar	9.835	6.863
Net Finansal Borç/Toplam Varlıklar	25%	27%

(*)TFRS 16 kapsamında muhasebeleşen arsa kiralari hariçtir.

(**)TFRS 16 kapsamında muhasebeleşen borçlanmalar hariçtir.

(***) Yatırım ve stoklarla ilgili harcamaların 379,6 mn TL tutarındaki kısmı Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir (30 Eylül 2021: Yoktur).

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup Hasılat'ının %69'u Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %16'sı K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Voyager Kıbrıs Limited şirketinden, %15'i Şirket'in portföyünde yer alan yurtların kiracısı olan Kredi Yurtlar Kurumu ("KYK")'dan elde edilmektedir (30 Eylül 2021: Accor S.A.: %62, Voyager Kıbrıs Limited: %20, KYK: %18).

7.107 milyon TL

Toplam Portföy Değeri

30.09.2022

4.987 milyon TL

Toplam Portföy Değeri

31.12.2021

6.220 milyon TL

Net Aktif Değer

30.09.2022

4.395 milyon TL

Net Aktif Değer

31.12.2021

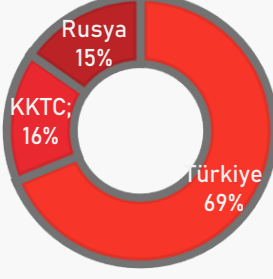
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

(milyon TL)(*)	30.09.2022	31.12.2021	Değişim (%)
Türkiye	5.086	3.858	32
KKTC	1.651	1.221	35
Rusya	1.621	1.099	48
Toplam	8.358	6.178	35

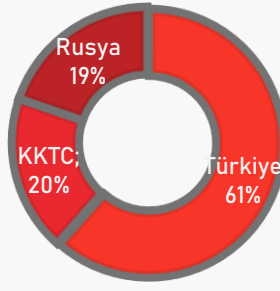
(*)TFRS 16 kapsamında muhasebeleşen arsa kiralari hariçtir.

Portföy Tablosu (milyon TL)	30.09.2022	31.12.2021
Faal Oteller		
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	851	637
Ibis Otel Eskişehir	20	19
Novotel Trabzon	423	234
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	174	118
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	136	111
Ibis Otel Bursa	108	92
Ibis Otel Esenyurt	163	146
Ibis Otel Adana	145	131
Ibis Otel İzmir Alsancak	154	126
Ibis Otel Ankara Airport	154	149
Ibis Otel Tuzla	265	195
Isparta Yurt	325	255
Kütahta Yurt	228	181
Bodrum Loft	618	504
Yatırımları Devam Eden Projeler		
Yalıkavak	380	0
İştirakler	2.943	2.043
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	2.706	1.863
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.	171	114
Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.	66	66
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	19	45
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	7.107	4.987
Diğer Aktifler & Alacaklar	420	285
Borçlar	1.307	878
Net Aktif Değer – TL	6.220	4.395
Net Aktif Değer – Avro	363	299

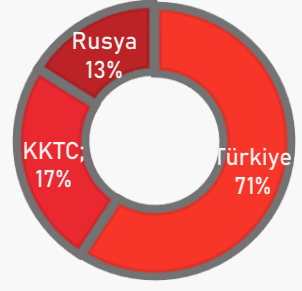
2022 3. Çeyrek Sonu
Bölgesel
Hasılat Dağılımı



2022 3. Çeyrek Sonu
Gayrimenkul
Değer Dağılımı



2022 3. Çeyrek Sonu
Bölgesel
FAVÖK Dağılımı



Kira Gelirleri

Kira Geliri (Bin TL)	30.09.22	30.09.21	Değişim (%)
Ibis Otel Zeytinburnu	20.505	4.510	355
Novotel Zeytinburnu	29.446	6.578	348
Ibis Otel Eskişehir	2.596	938	177
Novotel Trabzon	16.392	4.153	295
Ibis Otel Gaziantep	4.573	1.570	191
Novotel Gaziantep	3.600	1.238	191
Ibis Otel Kayseri	3.189	1.740	83
Novotel Kayseri	2.096	1.126	66
Ibis Otel Bursa	4.767	1.654	188
Ibis Otel Adana	3.693	1.551	138
Ibis Otel Esenyurt	6.605	2.337	183
Ibis Otel İzmir Alsancak	7.839	2.173	261
Ibis Otel Ankara Airport	2.359	804	193
Ibis Otel Tuzla	15.729	3.479	352
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	82.478	10.783	665
Ibis Otel Yaroslavl	12.358	3.820	224
Ibis Otel Samara	4.441	1.610	176
Samara Ofis	7.981	3.460	131
Ibis Otel Kaliningrad	20.203	9.144	121
Ibis Otel Moskova	10.498	4.014	162
Merit Park Otel - KKTC Girne	57.325	24.500	134
Isparta&Kütahya Yurt	24.183	18.071	34
Bodrum Loft	19.810	12.720	56
Toplam	362.667	121.974	197

Kira Geliri (Bin TL)	30.09.22	30.09.21	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	71.854	20.757	246
Türkiye Toplam - Novotel	134.012	23.879	461
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	205.867	44.637	361
Yurt gelirleri	24.183	18.071	34
Bodrum Loft	19.810	12.720	56
Rusya Toplam - İbis	47.500	18.587	156
Türkiye & Rusya Ana Toplam	297.360	81.295	266
Ana Toplam (TL) *	362.667	121.974	197

* Merit Park Otel ve Samara Ofis dahil.

Toplam Finansal Borç

(milyon TL)	30.09.22	31.12.21	Değişim (%)
1 yıldan kısa	213	156	36
1 – 2 yıl arası	181	138	32
2 – 3 yıl arası	184	140	31
3 – 4 yıl arası	201	141	43
4 – 5 yıl arası	222	152	46
5 yıl ve 5 yıldan uzun	1.553	1.193	30
Toplam	2.554	1.920	33

TFRS 16 kapsamında muhasebeleşen kiralama borçları hariç.

Döviz bazında kredi kırılımı

Para Birimi	30.09.22
Avro	70%
Ruble	30%

İlişkili Taraf Bakiyeleri

İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli) :

	30.09.2022	31.12.2021
Akfen İnşaat (*)	4.121.749	3.115.550
Akfen Holding	-	313.719
	4.121.749	3.429.269

İlişkili taraflara ticari borçlar (uzun vadeli) :

	30.09.2022	31.12.2021
Akfen İnşaat (*)	9.618.162	10.477.760
	9.618.162	10.477.760

(*)31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

İlişkili taraflara ticari alacaklar (kısa vadeli) :

	30.09.2022	31.12.2021
Akfen Turizm (*)	4.651.215	7.193.452
	4.651.215	7.193.452

(*) Bodrum loft projesi ile ilgili ticari alacaklardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflara diğer borçlar (uzun vadeli) :

	30.09.2022	31.12.2021
Akfen International BV (*)	275.187.340	-
	275.187.340	-

(*)Grup'un ortaklarındadır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Akfen International BV'ye olan diğer borçlar bakiyesi, Grup'un Bodrum Yalıkavak'taki villa projesi kapsamında aldığı uzun vadeli borçtan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur). Söz konusu borca piyasa koşullarına uygun olarak faiz işletilmektedir.

İlişkili taraflarla işlemler

Bağlı ortaklık alımı

	01.01 – 30.09.2022	01.01 – 30.09.2021
Akfen Altyapı	-	235.000.000
Akfen İnşaat	-	215.000.000
	-	450.000.000

(*) 9 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Akfen Altyapı'ya ait Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 112 ada, 4 parselde kayıtlı bulunan, turizm yatırımları yapmak, işletmek ve Bodrum'da T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan üst hakkı ile tahsisli arazi üzerinde, turizm işletme belgesine sahip, 92 oda ve 184 Yatak Kapasiteli 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip Masanda Turizm'e ait paylarının tamamını 235 milyon TL'ye, yine 4032 yatak kapasiteli Isparta İli Merkez İlçesi İstiklal 2 Mahallesi 9 Ada 112 Parselde kayıtlı, 3200 yatak kapasiteli Kütahya İli Merkez İlçesi Civli Mahallesi 102 Ada 2 Parselde kayıtlı yurt yatırımlarına sahip Isparta Yurt paylarının tamamının, 215 milyon TL'ye Akfen İnşaat'dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır. Akfen Holding, Akfen Altyapı ile Kasım 2021 tarihinde birleşmiştir.

Diğer gelirler

	01.01 – 30.09.2022	30.09.2021
Akfen İnşaat(*)	-	4.000.000
	-	4.000.000

(*) 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait diğer gelirler Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerdir.

Kira gelirleri

	01.01 – 30.09.2022	01.01 – 30.09.2021
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	19.809.915	12.719.539
	19.809.915	12.719.539

Kira giderleri

	01.01 – 30.09.2022	01.01 – 30.09.2021
Isparta Şehir Hastanesi	1.064.226	800.000
	1.064.226	800.000

Faiz gelirleri (Adat)

	01.01 – 30.09.2022	01.01 – 30.09.2021
Akfen Turizm	637.390	-
Akfen Holding	4.048	-
	641.438	-

Faiz giderleri (Adat)

	01.01 – 30.09.2022	01.01 – 30.09.2021
Akfen International	614.655	-
Akfen Holding	-	5.556.690
Akfen Turizm	-	541.724
Akfen Altyapı	-	25.410
	614.655	6.123.824

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	01.01 – 30.09.2022	01.01 – 30.09.2021
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	7.882.066	3.530.999
	7.882.066	3.530.999

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

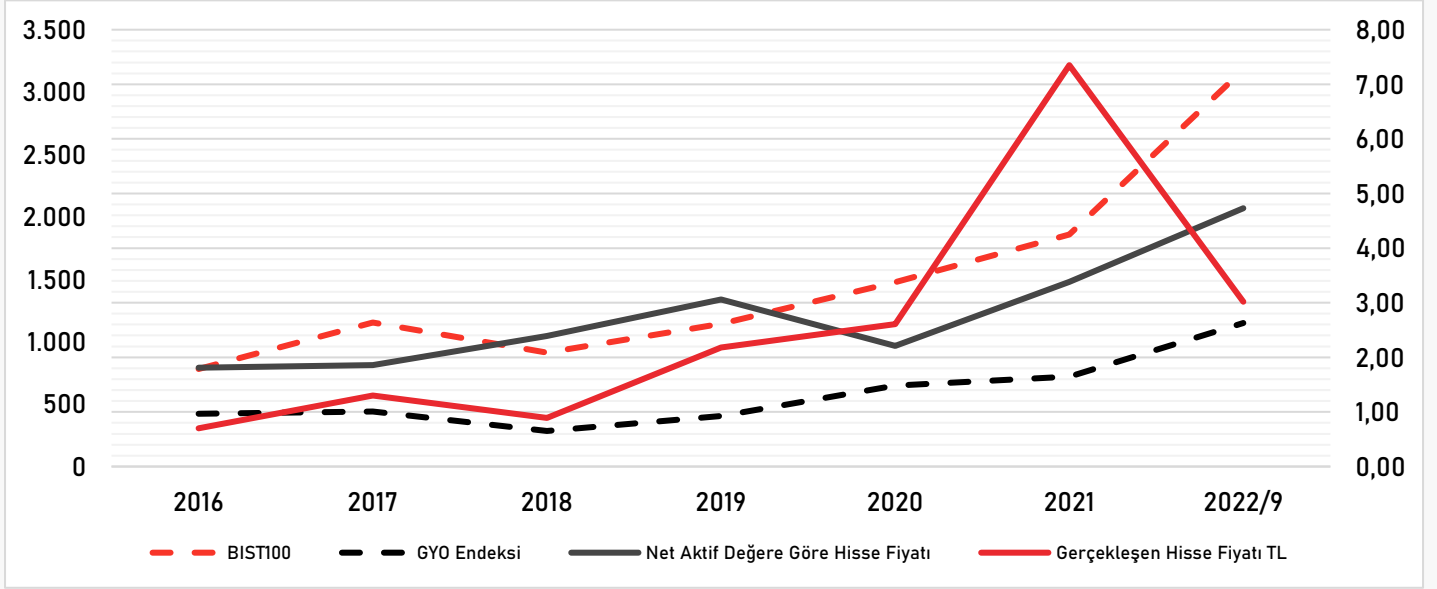
Operasyonel Veriler

Doluluk Oranları %	30.09.22	30.09.21	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	67,4	47,2	20,2
Türkiye Toplam - Novotel	67,9	51,7	16,2
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	67,6	48,7	18,9
Rusya Toplam - İbis	54,7	50,5	4,2
Türkiye & Rusya Ana Toplam	64,2	49,1	15,2

Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) - TL	30.09.22	30.09.21	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	541	228	138
Türkiye Toplam - Novotel	1.560	412	278
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	869	291	199
Rusya Toplam - İbis	919	344	167
Türkiye & Rusya Ana Toplam	866	303	185

Otellere Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (KDV Hariç) - TL	30.09.22	30.09.21	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	455	145	214
Türkiye Toplam - Novotel	1.275	301	324
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	718	195	269
Rusya Toplam - İbis	645	231	179
Türkiye & Rusya Ana Toplam	688	203	238

Piyasa Değeri ve Pay Senedi Performansı



Şirket Değeri

2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022/9

Şirket Piyasa Değeri (milyon EUR)	64	98	50	112	98	633	221
Net Aktif Değer (milyon EUR)	167	141	135	157	83	299	363
Net Aktif Deęere Göre Hisse Fiyatı (EUR)	0,34	0,28	0,27	0,32	0,17	0,23	0,26
Gerekleęen Hisse Fiyatı (EUR)	0,13	0,20	0,10	0,23	0,20	0,49	0,17

Portföy Sınırlamaları

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	18.669.684	45.341.273
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.192.356.438	2.941.512.905
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	322.573.912	322.123.912
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		372.794.100	242.211.116
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.906.394.134	3.551.189.206
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	959.344.738	805.034.149
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	49.695.931	44.989.197
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.599.626.453	2.673.678.830
	Diğer kaynaklar		297.727.012	27.487.030
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.906.394.134	3.551.189.206
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
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)	18.625.298	45.299.952
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayri nakdi krediler	III-48.1. Md. 31	905.853.965	687.828.833
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%85,45	%82,83	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%6,96	%10,35	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%6,57	%9,07	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%53,20	%57,52	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,38	%1,28	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.



Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 201 Levent Loft C Blok Kat:8
34390 Levent / İstanbul
+90 212 371 87 00
info@akfengyo.com.tr

