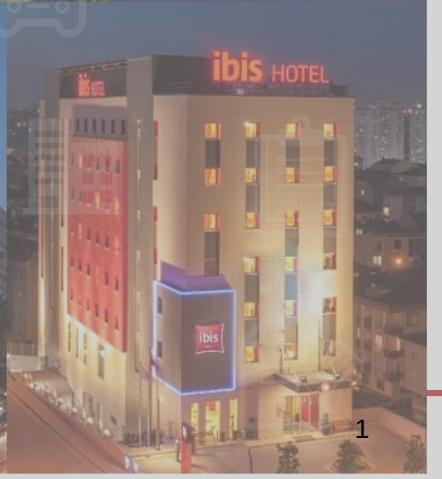
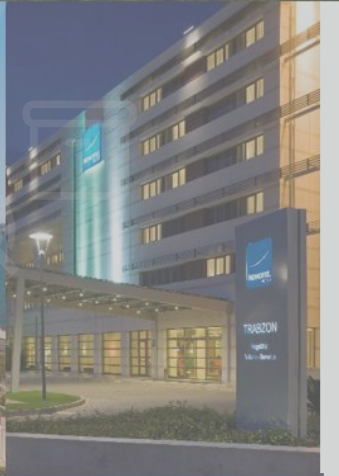
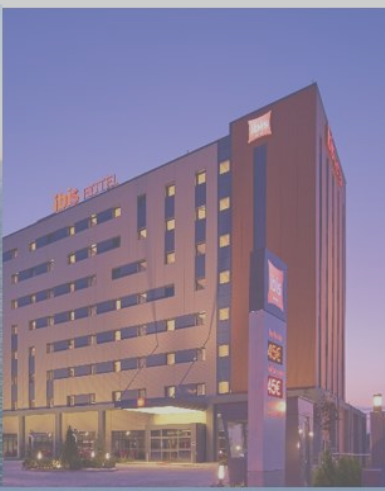
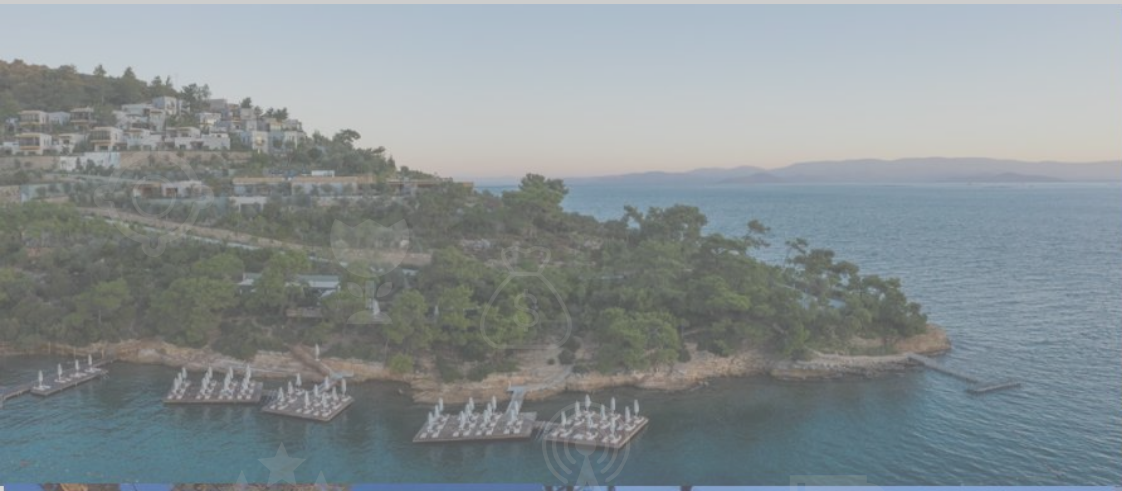




28 Şubat 2023

Akfen GYO

Özet Portföy Tablosu

	Portföy	Kapasite	Açılış Tarihi	Arsa Kira Vadesi	Değeri (EUR, 30.12.2022)	Yatırım (EUR)
Oteller	Novotel ve Ibis Otel Z.burnu	208 / 228 oda	Mart 2007	2067	59.275.000	23.100.000
	Ibis Otel Eskişehir	108 oda	Nisan 2007	2029	1.175.000	4.600.000
	Novotel Trabzon	200 oda	Ekim 2008	2058	24.480.000	13.895.172
	Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	92 / 177 oda	Ocak 2010	2038	9.515.000	16.200.000
	Novotel ve Ibis Otel Kayseri	96 / 160 oda	Mart 2010	2058	9.200.000	12.200.000
	Ibis Otel Bursa	200 oda	Kasım 2010	2040	6.405.000	8.900.000
	Ibis Otel Adana	165 oda	Eylül 2012	Mülkiyet	8.300.000	9.700.000
	Ibis Otel Esenyurt	156 oda	Ocak 2013	Mülkiyet	9.630.000	8.000.000
	Ibis Otel İzmir Alsancak	140 oda	Haziran 2013	2059	9.605.000	6.500.000
	Ibis Otel Ankara Airport	147 oda	Eylül 2014	Mülkiyet	7.895.000	8.800.000
	Novotel Karaköy	200 oda	Şubat 2016	2058	84.315.000	35.600.000
	Ibis Otel Tuzla	200 oda	Nisan 2017	Mülkiyet	18.225.000	16.000.000
	Merit Park Otel	286 oda	Nisan 2007	2052	99.010.000	33.900.000
	Ibis Otel Yaroslavl	177 oda	Eylül 2011	Mülkiyet	13.689.142	16.100.000
	Ibis Otel Samara	204 oda	Mart 2012	Mülkiyet	9.533.436	14.700.000
	Ibis Otel Kaliningrad	167 oda	Ağustos 2013	Mülkiyet	18.581.363	15.000.000
	Ibis Otel Moskova	317 oda	Temmuz 2015	2059	29.411.189	33.000.000
Ofis	Samara Ofis	4637 m²	Mart 2012	Mülkiyet	5.497.790	7.300.000
Tatil köyü	Bodrum Loft	92 oda	Temmuz 2020	2067	38.140.000	27.600.000
Yurtlar	Isparta Yurdu	4.032 yatak	Aralık 2018	2042	18.617.000	14.400.000
	Kütahya Yurdu	3.808 yatak	Eylül 2019	2045	13.283.000	10.900.000
Diğer	Söğütlüçeşme Projesi (%51)	~18.250 m2	Plan. 2023	2051	36.070.000	15.805.103
	Yalıkavak Arsası	~22.197m2	Plan. 2025	Mülkiyet	22.072.000	20.000.000
	Kıyıkışlacık Arsası	~83.625 m2	-	Mülkiyet	38.241.225	24.000.000
Toplam		20 otel (3.628 oda), 1 tatil köyü (36 villa), 2 yurt kompleksi (7.840 yatak), 1 ofis (4.637 m²) ve 124.072 m² Arsa			590.165.920	396.200.275

Net Varlık Değeri*
408,5 M EUR

Portföy Değeri
590 M EUR

Akfen GYO
(Hamdi Akın %30,6 - Akfen Holding %13,9 - Akfen Int. %10,9 - Diğer %44,6)
3.628 odalı 20 otel, 36 villalı bir tatil köyü 7.840 yataklı 2 yurt kompleksi, 4600m² ofis,
124.072 m² Arsa

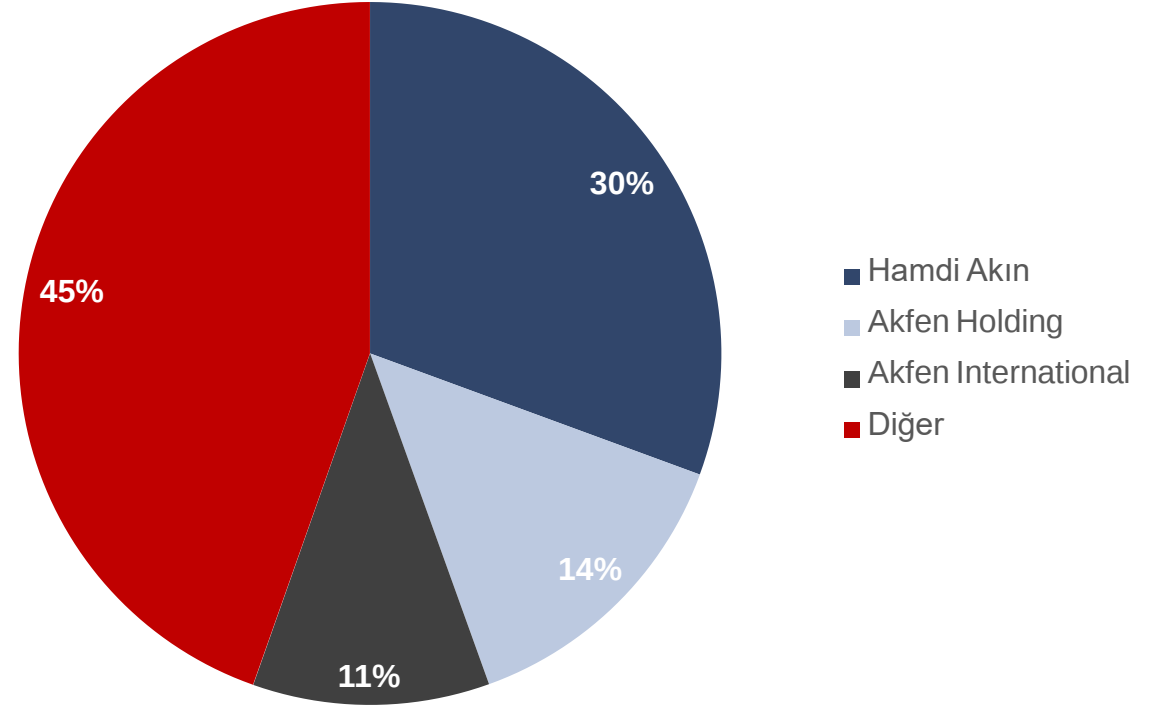
	Otel			Tatil Köyü	Yurtlar	Diğer	
Portföy	→ Türkiye’de 15 otel	→ Rusya’da 4 otel	→ Girne Merit Park	→ Bodrum Loft	→ Isparta Yurt → Kütahya Yurt	→ Rusya Samara	→ Söğütlüçeşme Projesi → Yalıkavak Projesi → Kıyıkışlacık Projesi
İşletme	Accor		Merit Kıbrıs	Akfen Turizm	Kredi Yurtlar Kurumu	Kurumsal Kiracılar	İnşaat Aşamasında
Portföy Değeri	248 M EUR	71,2 M EUR	99,0 M EUR	38,1 M EUR	31,9 M EUR	101,9 M EUR (Söğütlüçeşme Projesi - %51**)	
Güçlü Yönler	→ Avrupa’nın en büyük otel işletmecisi Accor ile uzun süreli stratejik ortaklık → Arsa mülkiyet/kira oranı %37 mülkiyet → Kiralık arsalarda ortalama kalan süre 29 yıl		→ KKTC’nin en büyük otel işletmecisi Net Holding ile ortaklık → Uzun süreli kira sözleşmesi → 4,75 M EUR yıllık FAVÖK	→ 5 Yıldızlı Tatil Köyü → LHW (Leading Hotels of the World) Üyesi → Mayıs –Kasım arası %100 doluluk	→ Uzun dönemli ve enflasyon korumalı devlet garantili kira sözleşmesi	→ Kiralanabilir Alan 4.637 m ²	→ Söğütlüçeşme → 27,8 dönüm alan → Uzun süreli kira sözleşmesi → Yalıkavak → 22,2 dönüm imarlı, ruhsatlı arsa → 29 adet villa projesi → Kıyıkışlacık → 83,6 dönüm turizm imarlı arsa

* 31 Aralık 2022 itibariyle

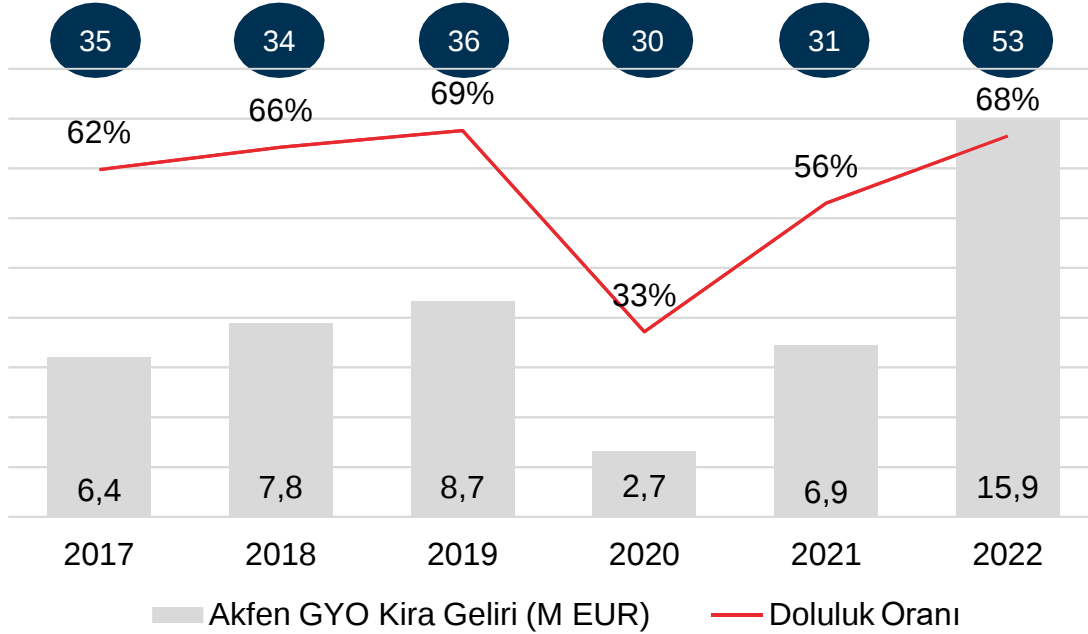
** Söğütlüçeşme Projesi’nin sahibi olan Fırtcan İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.’nin %51 hisse oranı ile ortaklık

Güncel

Hissedar	Pay Adedi	Pay (%)
Hamdi Akın	397.127.739	30,55
Akfen Holding	181.238.585	13,94
Akfen International	142.479.136	10,96
Diğer	579.154.540	44,55
Toplam	1.300.000.000	100,00



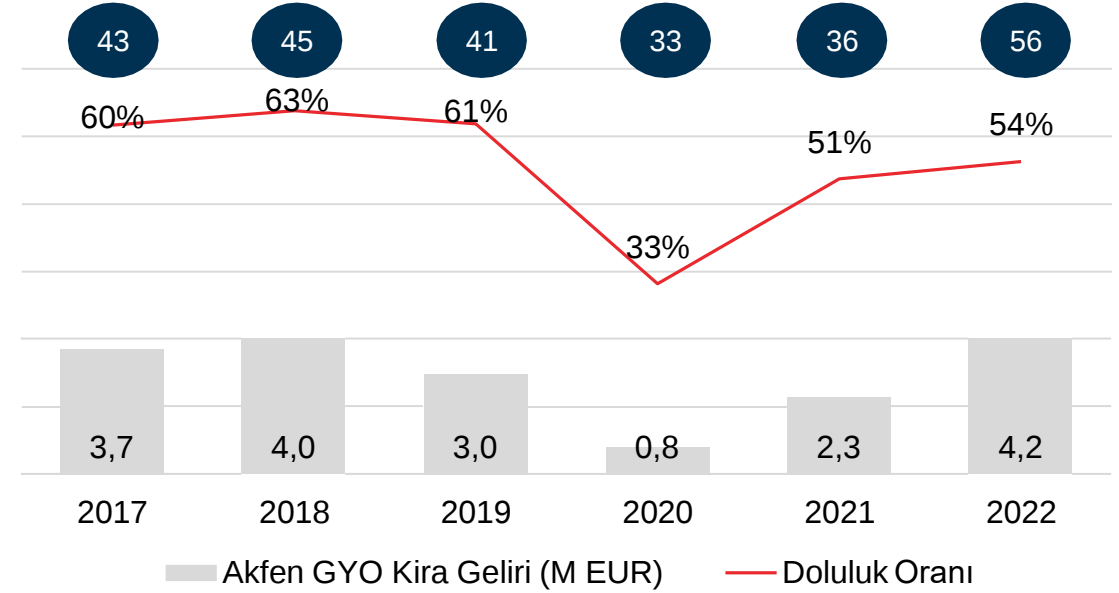
Türkiye Toplam Otel Gelirleri ve Doluluk Oranları (%)



*Ortalama Günlük Oda Fiyatı (EUR)

KİRA PERFORMANSI		2018	2019	2020	2021	2022	10 SENE ORT.
Kira Geliri / Otel Geliri	TR	65%	65%	88%	73%	78%	66%
Kira Geliri/AGOP		87%	88%	177%	101%	102%	91%

Rusya Toplam Otel Gelirleri ve Doluluk Oranları (%)



*Ortalama Günlük Oda Fiyatı (EUR)

KİRA PERFORMANSI		2018	2019	2020	2021	2022	10 SENE ORT.
Kira Geliri / Otel Geliri	RS	69%	61%	82%	77%	72%	83%
Kira Geliri/AGOP		87%	81%	183%	109%	95%	109%

Varlık Kırılımlı Gelir ve EBITDA

GELİR (milyon eur)	2018	2019*	2020	2021	2022
Türkiye Accor Otelleri	7,9	8,8	3,2	7,1	15,9
Rusya Accor Otelleri	4	3,0	0,8	2,4	4,2
Samara Ofis	0,5	0,6	0,5	0,5	0,7
Kıbrıs	4,8	4,8	3,6	3,7	4,8
Bodrum Loft	0	0,0	0,0	1,4	1,5
Yurtlar	0	0,0	0,0	2,5	2,1
TOPLAM	17,3	17,2	8,1	17,6	29,1

EBITDA (milyon eur)	2018	2019	2020	2021	2022
Türkiye Accor Otelleri	6,3	7,0	1,4	5,5	14,5
Rusya Accor Otelleri	3,4	2,4	0,3	1,9	3,7
Samara Ofis	0,4	0,4	0,3	0,4	0,5
Kıbrıs	4,8	4,8	3,6	3,7	4,7
Bodrum Loft	0	0	0	1,4	1,5
Yurtlar	0	0	0	2,3	1,9
TOPLAM	14,8	14,6	5,6	15,1	26,8

Genel Yönetim Giderleri	1,4	1,4	1,1	1,1	1,2
KONSOLİDE NET EBITDA	13,4	13,1	4,5	14,0	25,6
EBITDA %	77%	76%	56%	80%	88%

Planlı Kredi Ödemesi	25,3	27,0	13,2	16,9	13,0
Erken Kredi Ödemesi	-	-	-	44	3,1
TOPLAM KREDİ ÖDEMESİ	25,3	27,0	13,2	60,9	16,1

* 2019 yılında bu rakamlara ilave olarak Bulvar Loft projesinden 8,7 milyon EUR EBITDA sağlanmıştır.

Para Birimi (Milyon TL)

FİNANSAL DURUM TABLOSU

	2019/12	2020/12	% Δ	2021/12	% Δ	2022/12	% Δ
Toplam Varlıklar	2.663	2.904	9%	6.863	136%	12.386	80%
Toplam Yükümlülükler	1.703	2.186	28%	2.510	15%	4.534	81%
Toplam Özkaynaklar	960	718	-25%	4.353	506%	7.852	80%

KAR VEYA ZARAR GELİR TABLOSU

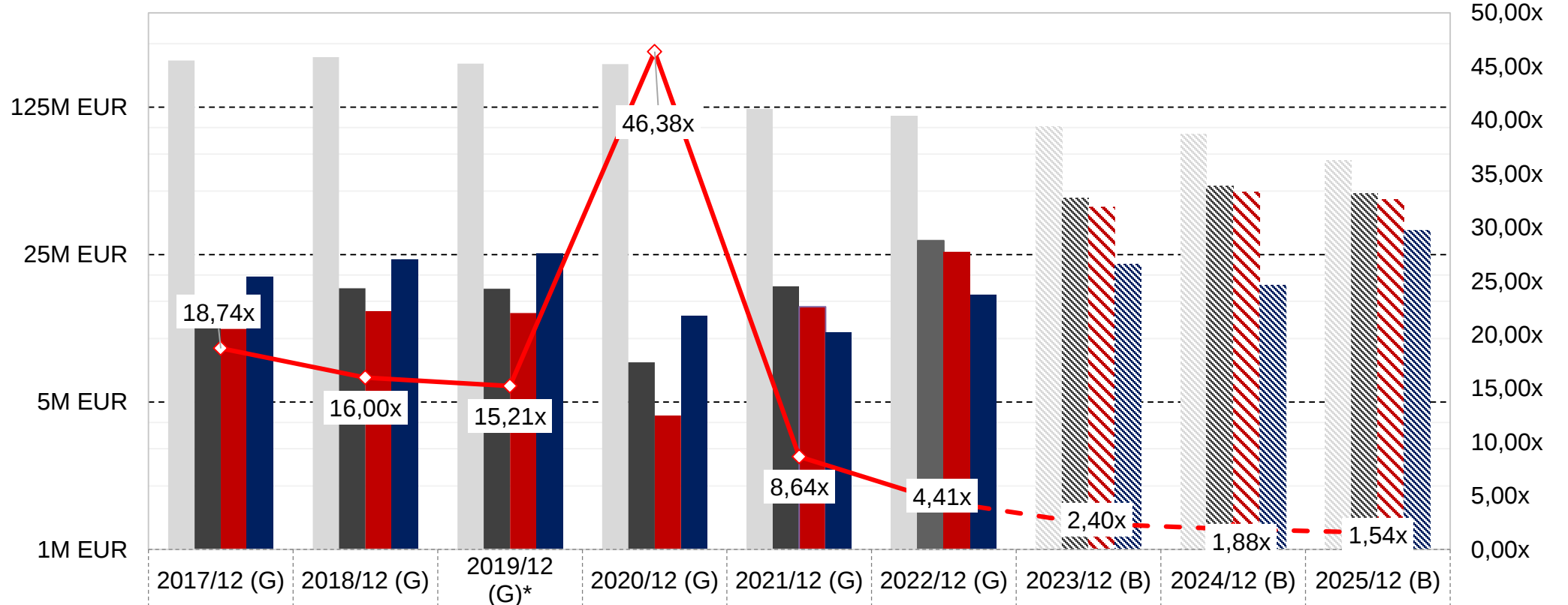
	2019/12	2020/12	% Δ	2021/12	% Δ	2022/12	% Δ
Hasılat	482	65	-86%	191	194%	512	167%
Net Dönem Kârı (Zararı)	171	-240	-240%	2.112	-979%	3.132	48%

Özet Finansal Değerler ve Rasyolar

EUR	2019	2020	% Δ	2021	% Δ	2022	% Δ
Toplam Piyasa Değeri(**)	111.856.622	98.091.352	-12%	633.339.299	546%	344.320.764	-46%
Net Aktif Değer (Defter Değeri)	157.310.000	83.040.000	-47%	299.330.256	260%	408.500.000	37%
İskonto - Prim Oranı	-29%	18%	47%	112%	93%	-19%	-117%
Aktif Toplamı	399.714.166	318.542.916	-20%	454.919.583	43%	621.324.752	37%
Özkaynaklar	144.030.219	78.754.223	-45%	288.542.332	266%	393.859.374	36%
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	36%	25%	-31%	63%	152%	63%	1%
Net Finansal Borç (*)	200.806.528	197.738.768	-2%	122.054.718	-38%	112.467.771	-8%
Net Finansal Borç / FAVÖK	13,7	33,6	291%	7,6	-77%	4,4	-42%

* Sadece banka borcu dikkate alınmış olup Akfen Int'ten alınan borç dahil edildiğinde 2022 yılı 152,8 milyon EUR'dur, ayrıca 2022 yılında IRS işlemi hesaba dahil edilmiştir.

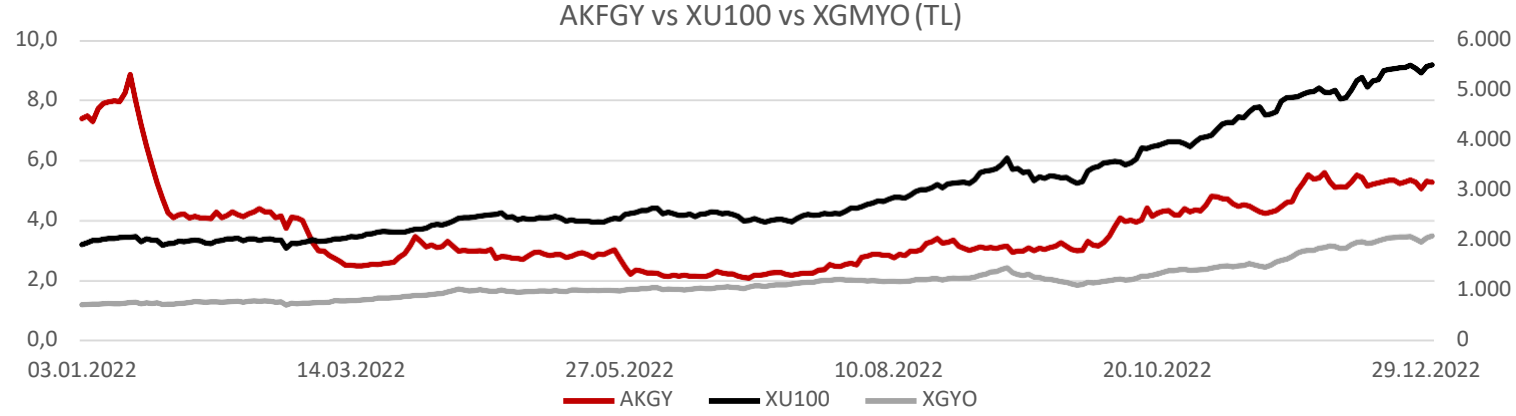
** 24.02.2023 itibarıyla toplam piyasa değeri 258 milyon EUR olup 37% iskontoludur.



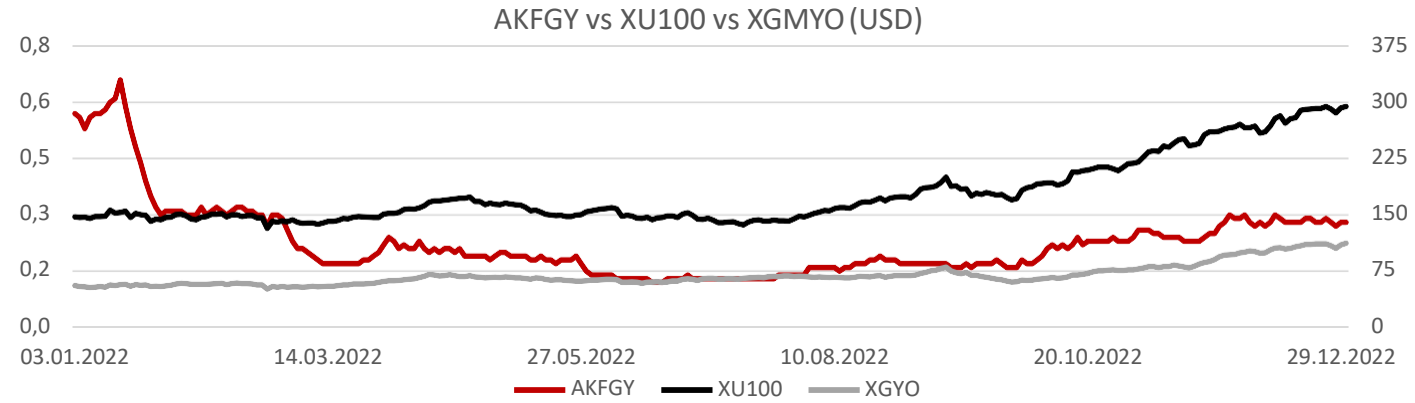
Net finansal borç - M EUR	208	216	201	200	122	113	101	93	70
Ciro - M EUR	15,4	17,3	17,2	7,7	17,6	29,1	46,2	52,9	48,8
FAVÖK - M EUR	11,1	13,5	13,2	4,3	14,1	25,6	42,1	49,6	45,4
Borç servisi - M EUR	19,6	23,7	25,2	12,8	10,7	16,1	22,5	17,9	32,7
Finansal borç / FAVÖK	18,74x	16,00x	15,21x	46,38x	8,64x	4,41x	2,40x	1,88x	1,54x

- 2019 ciro ve FAVÖK rakamı Bulvar Loft satışlarını içermemektedir.
- İnşaatı devam eden projeler hesaplama dahil edilmemiştir.
- 2019 yılından itibaren TFRS 16 standardı gereği FAVÖK hesabından çıkarılan arsa kira ödemeleri hesaplamalara gider olarak dahil edilmiştir.

TL



USD





- 1 BIST 100
- 2 Yıldız Pazar
- 3 SPK 1. Grup

2022 3. çeyrek sonu itibarıyla 38 GYO içinde
6,9 milyar TL'lik **piyasa değeri** ile **13.**
6.1 milyar TL'lik **defter değeri** ile **7.**
Günlük ortalama 180 milyon TL'lik **işlem hacmi** ile **3.**

01.01.2023-24.02.2023 dönemleri arası
AKFGY'nin Günlük ort. **işlem hacmi** 253 milyon TL
24.02.2023 itibarıyla
258 milyon EUR **piyasa değeri** ile **37% iskontolu**

Bu sunumda yer alan bilgiler Akfen GYO A.Ş. (“Akfen GYO”) hakkında bilgi vermek amacıyla Akfen GYO tarafından hazırlanmıştır. Sunum’un içeriği Akfen GYO tarafından kamuya açıklanan bilgilere ve Şirket’in güvenilir olduğuna inandığı kaynaklardan topladığı bilgilere dayanır. Bu sunumda yer alan bilgiler, Şirket yönetiminin şimdiki ve gelecekteki faaliyetlere ilişkin çok sayıda varsayıma dayanılarak hazırlanmış olup, bu bilgiler yapılan varsayımlardaki değişikliklerden etkilenebilir ve hatta bu varsayımlar hiçbir zaman gerçekleşmeyebilir.

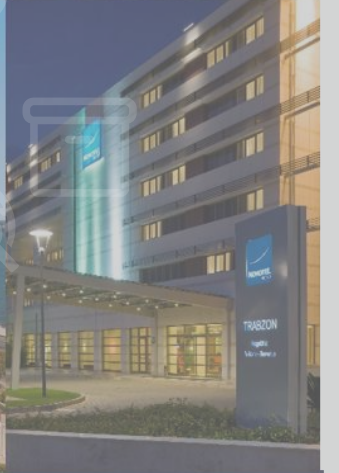
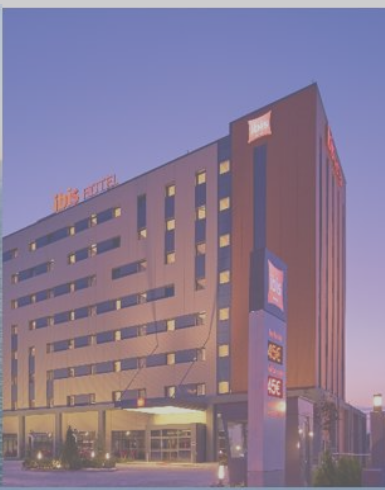
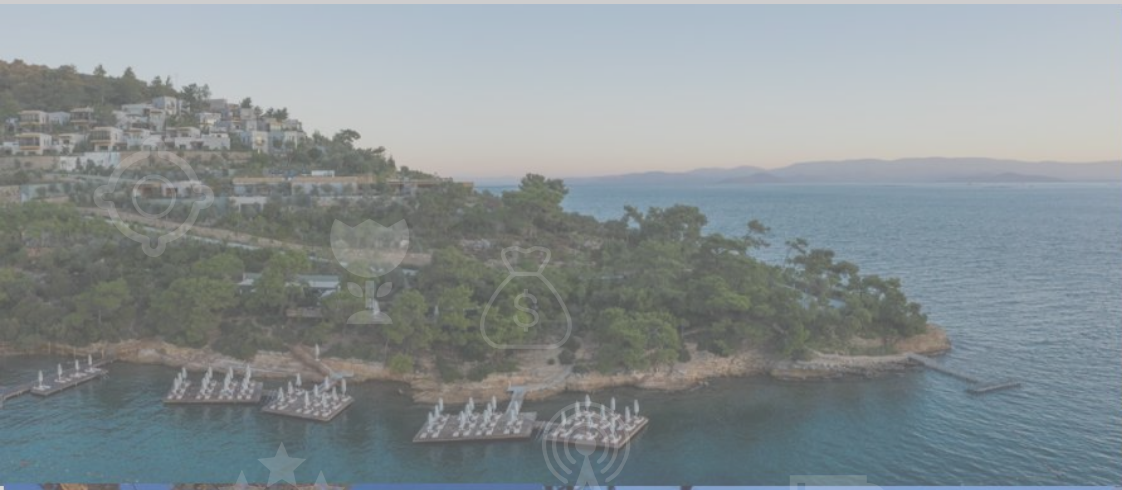
Bu Sunum’da yer alan bilgilerin hiçbiri, Akfen GYO hisselerinin veya tahvillerinin satılması veya ihraç edilmesiyle ilgili veya satın alınması veya satın alınması taahhüdünde bulunulması için bir çağrı veya teklif niteliği taşımaz. Burada yer alan hiçbir bilgi herhangi bir sözleşme, icap veya taahhüdün kendisini veya temelini oluşturmaz. Akfen GYO hisse senetlerine veya tahvillerine yatırım yapan ya da yapmayı düşünen yatırımcılar, buna ilişkin kararlarını kendileri tarafından yapılan veya kendilerinin yapacakları araştırma, inceleme ve değerlendirmeler sonucu vermelidirler.

Bu Sunum’da yer alan bilgiler, bu bilgilerin kullanılması veya Sunum’un kendisi dolayısıyla; Akfen GYO, Akfen GYO ortakları, Akfen GYO yönetimi, Akfen GYO çalışanları veya diğer kişilerin hiçbir sorumluluğu bulunmamaktadır ve herhangi bir zararı tazmin yükümlülüğü kabul etmezler.

Sunum’da yer alan geleceğe yönelik tahminler, sadece bu Sunum’un yapıldığı tarih itibarıyla geçerlidir. Akfen GYO, bu Sunum’u güncellemek ya da güncel tutmak için herhangi bir yükümlülük taşımamaktadır.

Yatırımcı İlişkileri

info@akfengyo.com.tr Tel: +90 212 371 8700



Teşekkürler



28 Şubat 2023

