

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 1.300.000.000 TL'den 3.900.000.000 TL' ye çıkarılması nedeniyle artılacak 2.600.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

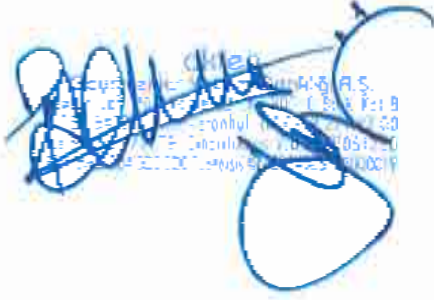
Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

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

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

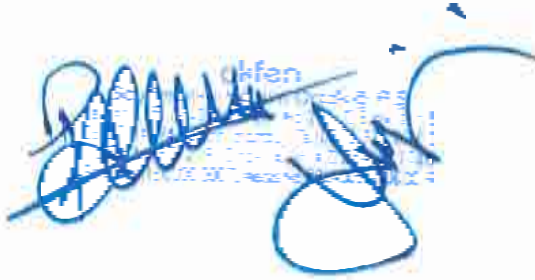
GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:

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

A handwritten signature in blue ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains text in Turkish, including "MİT" and "T.C. MİT".A handwritten signature in blue ink is written over a blue rectangular stamp. The stamp contains text in Turkish, including "MİT" and "T.C. MİT".

İÇİNDEKİLER

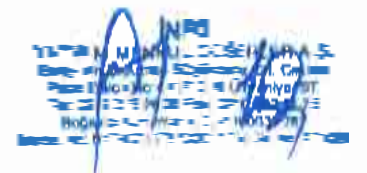
GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:	2
İÇİNDEKİLER	3
KISALTMA VE TANIMLAR	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ:	6
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	7
2. ÖZET	10
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	33
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	34
5. RİSK FAKTÖRLERİ	37
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	52
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	57
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	86
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	95
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	103
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	132
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	132
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	133
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	134
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	155
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	156
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	159
18. ANA PAY SAHİPLERİ	160
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	163
20. DİĞER BİLGİLER	170
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	178
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	183
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	191
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	200
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	209
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	210
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	211
28. SULANMA ETKİSİ	213
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	214
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	216
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	226
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	226
33. EKLER	227



KISALTILMA VE TANIMLAR

KISALTILMA	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirket
AB	Avrupa Birliği
Acacia	Acacia Maden İşletmeleri Anonim Şirketi
Açm	Açm M.A.
Akfen Altyapı	Akfen Altyapı Holding Anonim Şirketi
Akfen Çevre	Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme Anonim Şirketi
Akfen Enerji Üretim	Akfen Enerji Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi
Akfen GT	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat Anonim Şirketi
Akfen Güney	Akfen Güney Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketi
Akfen Holding	Akfen Holding Anonim Şirketi
Akfen International	Akfen International Holding B.V.
Akfen İnşaat	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi
Akfen Karaköy	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.
Akfen Kuzey	Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketi
Akfen Turizm	Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik Anonim Şirketi
Akfen Yenilenebilir Enerji	Akfen Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi
Araç Kurum, Info Yatırım, Yetkili Kuruluş	Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Avro, Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BMA	BMA Madencilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
BUTİM	Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi
CEB	Credit Europe Bank NV
Covid-19	Koronavirüs Hastalığı
DİİK	Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu
Erayan	Erayan İmalat İthalat İhracat Plastik Makine ve Sanayi Ticaret Anonim Şirketi
Esas Sözleşme	Akfen GYO Esas Sözleşmesi
Fıratcan İnşaat	Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi
Genel Kurul	Akfen GYO Genel Kurulu
Gökliman	Gökliman Yatırım İnşaat Turizm Jeotermal Ticaret Anonim Şirketi
GVK	06.01.1961 Tarihli ve 10700 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Grup	Akfen GYO, bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi ortaklığı
GYO Tebliği	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
IFC	International Finance Corporation (Uluslararası Finans Kurumu)


Kai 3
17.02
05.17.2020


T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İstanbul

IFM Investors	IFM Investors Pty Ltd. (Avustralya'da bulunan yatırım yönetimi şirketi)
Isparta Şehir Hastanesi	Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme Anonim Şirketi
Isparta Yurt Yatırımları	Isparta Yurt Yatırımları Anonim Şirketi
İİKİ	İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
İhraççı, Şirket, Ortaklık, Akfen GYO, AKFGY	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İlbak Madencilik	İlbak Madencilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Kaliningrad	Kaliningrad Invest Ltd.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KKTC	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
KVK	21.06.2006 Tarihli ve 26205 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KYK, Kredi ve Yurtlar Kurumu	T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü
Ltd. Şti.	Limited Şirketi
Masanda	Masanda Turizm Yatırımları Anonim Şirketi
MİDİ	Marmara Deniz Otobüsleri Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi
MİP	Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği Anonim Şirketi
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi
Rusya Şirketleri	Yaroslavl Otel Invest Ltd., Samstroykom Ltd., Volgastroykom Ltd., Kaliningrad Invest Ltd., Severny Avtovokzal Ltd.
Samstroykom	Samstroykom Ltd.
Severny	Severny Avtovokzal Ltd.
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPK'd	30.12.2012 Tarihli ve 28513 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TC	Türkiye Cumhuriyeti
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
Tepe İnşaat	Tepe İnşaat Sanayi Anonim Şirketi
TL	Türk Lirası
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTE	14.02.2011 Tarihli ve 27846 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜSİAD	Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği
USD, ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Volgastroykom	Volgastroykom Ltd.
VUK	Vergi Usul Kanunu
Yaroslavl	Yaroslavl Otel Invest Ltd.
YÖK	Yüksek Öğretim Kurumu
Yönetim Kurulu	Akfen GYO Yönetim Kurulu

[Handwritten signature and stamp]

[Handwritten signature and stamp]

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

A handwritten signature in blue ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "Gözetim ve Denetim" and "Ekim 2018".A handwritten signature in blue ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "Gözetim ve Denetim" and "Ekim 2018".

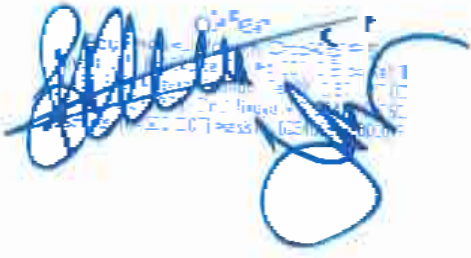
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Selim AKIN Yönetim Kurulu Üyesi Sıla CILIZ İNANÇ Yönetim Kurulu Üyesi 10.10.2023	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Sarıyıldırım Caddesi Büyükdere Çiftliği Çarşısı Plaza B Blok Kat: 4 Kat: 15 Kat: 15 Kat: 15 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 75 Bölge: İstanbul V.D. 4/2005-107 Mersis No: 0878003670220015 Tic. Sic. No: 271081 Engin Emre SEÇEN Genel Müdür Yardımcısı Hüseyin GÜLER Genel Müdür Yardımcısı 10.10.2023	İZAHNAMENİN TAMAMI

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Analytical Consulting Center Professional Appraisal Department LLC.		Sorumlu Olduğu Kısım:	
Adı Soyadı: Ivanova Sofia VASILYEVNA Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı		Rapor Tarihi	Rapor Numarası
		06.07.2023	01.06.23-KL
		06.07.2023	01.06.23-SA
		06.07.2023	01.06.23-SSK
		06.07.2023	01.06.23-VSK
		06.07.2023	01.06.23-YOI





2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yokomüloluğu
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yarıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	Yoktur.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççının ticaret unvanı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olup kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Yasal Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Adresi: Levent Loft, Büyükdere Cad., No:201, C Blok, Kat:8, Daire:151, Levent, Beşiktaş/İstanbul KEP (Kayıtlı Elektronik Posta Adresi): akfengyo@hs01.kep.tr Telefon ve Faks Numaraları: Telefon: +90 (212) 371 87 00 Faks: +90 (212) 279 62 62 İnternet Adresi: www.akfengyo.com.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Akfen GYO, 25.06.1997 tarihinde yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacıyla süresiz olarak Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (Aksel) unvanı ile kurulmuş olup söz konusu kuruluş işlemi, 30.06.1997 tarih ve 4321 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirket'in nihai unvanı 25.08.2006 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiş ve bu husus 31.08.2006 tarihli 6632 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Akfen GYO, 2007 yılından itibaren sektörde öncülük ettiği "Çağdaş Şehir Otelleri" projesi başta olmak üzere 2021 yılından itibaren çeşitlendirmeye başladığı portföyünde, düzenli kira geliri elde ettiği 20 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt kompleksi, 1 fabrika ve 1 ofis binasından oluşan 25 projeye ve ayrıca yatırımı devam eden 3 projeye ulaşmıştır. Böylece Akfen GYO, başta Accor uzmanlığı ile Türkiye'nin başlıca otel yatırımcılarından biri haline gelmiştir.

11.05.2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKFGY" hisse kodu ile Borsa İstanbul A.Ş.'de (BİST) işlem görmeye devam etmektedir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla fiili dolajını oranı %42,24 seviyesinde olup (İzahname tarihi itibarıyla %44,55) aynı tarihte hisse kapanış fiyatı 4,20 TL, (Kapanış piyasa değeri: 5,46 milyar TL/211 milyon USD) olmuştur.

Akfen GYO mevcut durum itibarıyla Yıldız Pazar'da işlem görmekte olup 2022 yılında BİST-100 Endeksine girmiş ve 2023 yılından itibaren Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde I. grup şirketleri arasında yer almayı başlanmıştır.

Akfen GYO, Esas Sözleşmesi'nde yer alan alanlarda faaliyet gösterebilecek olup aşağıdaki alanlarda faaliyetleri devam etmektedir: Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmiş olup Türkiye'de 15, Rusya'da 4 olmak üzere toplam 19 otelini dünyanın en büyük otel zinciri işletmecilerinden Accor Group'un uzun dönemli kiralamıştır.

Akfen GYO'nun portföyünde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde (KKTC) bulunan Merit Park Otel ve Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü Bodrum Loft bulunmaktadır. Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şti. arasında Merit Park Oteli'nin devrine ilişkin olarak 2023 yılı Nisan ayı içinde bir pay devir sözleşmesi imzalanmıştır. Satın alma bedeli "70.000.000 ABD Doları + değişken pay bedeli" olup pay devrinin yapılacağı kapanış tarihinde nakden ve peşin olarak ödenecektir. Kapanış şartlarının yerine getirilmesi için çalışmalar devam etmektedir.

Portföyde ayrıca Samara'da bulunan otis binası da yer almaktadır.

Bunların dışında KYK tarafından işletilen Isparta'da 4.032 ve Kütahya'da 3.808 yatak kapasiteli olmak üzere iki öğrenci yurdu da 2021 yılında portföye katılmıştır.

Otel Yatırımlarından Portföy Çeşitliliğine

Akfen GYO'nun yurt içi ve yurt dışında 20 otel ve 1 tatil köyünde toplam 3.720 oda ve 36 villası, Rusya'da 4.637 m²'lik bir otis binası, Türkiye'de toplam 13 bloktan oluşan toplam 7.840 adet yatak kapasiteli 2 yurt kompleksi, İstanbul Söğütözü'nde 2023 yılı içerisinde işletmeye geçmesi planlanan ticaret ve sosyal alan kompleksi, Bodrum Yalıkavak'ta villa ve Milas Kıyıkışlacık'ta projesi hazırlanan toplam 106 bin m²'lik turizm, konut ve ticari gayrimenkul projesi ve 7.207 m²'lik bir alanda, kirada bulunan fabrika binası yatırımı bulunmaktadır.

Stratejik Ortaklıklar ve Uzun Dönemli Kiralamalar

Dünyanın başlıca otel zincirlerinden Accor ile 2005 yılında 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 paylaştımı; bir yandan minimum gelir garantisi diğer yandan da otellerin performansı ile sağlanacak gelir artışıyla paylaştımı potansiyeli taşımaktadır.

sayısı 2019 yılına göre %74 azalmış, Türkiye'de ise 2019 yılına göre %65,1 oranında azalmıştır. 2023 yılının ilk çeyreğindeki turist sayısı ile 2019 yılındaki turist sayısını karşılaştırdığımızda global olarak %84'ünün geri kazanıldığı görülmektedir.

Covid-19 Pandemisi sonrası 2021 ve 2022 yılı hem pandemi etkilerinin atlatılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşımı sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüştü olup parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlamıştır. Daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. AB'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed(ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri, enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını gözde alır para politikalarını uygulamaya koymuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın son çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoF gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Küresel ekonomide diğer bir risk unsuru da Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaş niteliği kazanmasıdır. Bunun sonucu olarak başta enerji olmak üzere pek çok emtia fiyatı üzerinde dalgalanmalar artmaya başlamıştır.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıl, baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile %64,2 düzeyinde tamamlanmıştır. 2023 yılının 2. çeyreği itibarıyla bu oran %60'a kadar gerilemiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul ve turizm sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir emtialık yarattıysa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görülmektedir. Enflasyonist ortamda tüketici harcama eğilimindeki olası düşüş, talepte azalış ile Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerde olumsuz etki ile sonuçlanabilir.

Diğer yandan Şirket'in gelirlerinin büyük kısmını elde ettiği turizm sektörü Covid-19 Pandemisi sonrası beklentilerden hızlı bir düzelme göstermiş ve gerek Şirket gerekse de sektördeki diğer şirketler 2021 ve 2022 yılları ile 2023 yılının ilk yarısını beklentilerinin üzerinde gelirle kapatmışlardır. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerinde görülen

		bu yükseliş, Covid-19 sonrası ertelenmiş talebin devreye girmesi ve duran yeni yatırımların realizasyonu ile gerçekleşmiştir. Şirket'in Rusya'daki otelleri turistik değil şehir oteli olduğundan Rusya'daki faaliyetlerden elde edilen gelirler, Rusya-Ukrayna savaşı dönemindeki yaptırımlara karşın azalmamış hatta artan oda fiyatları sebebiyle yükselmiştir. Bunda Rusların yurt içi turizme yönlendirilmesi ve turizmdeki KDV teşviğinin devam etmesi önemli sebeplerdir. Bununla birlikte Şirket, 2021 yılında gerçekleştirdiği refinansmanda, kredilerinin Rusya için olan dilimini ruble'ye çevirdiğinden rublenin diğer para birimleri karşısındaki dalgalanmadan etkilenmemekte ve Rusya'daki faaliyetleri kapsamında sv taşımamaktadır.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yerl	İhraççının bağlı olduğu herhangi bir grup bulunmamakla birlikte, İhraççının sermayesinde %13,94 oranında pay sahibi olan Akfen Holding ve Akfen Holding'in ortak olduğu şirketler ile İhraççının sermayesinde %10,96 oranında pay sahibi olan Akfen International dolayısıyla ilişkili taraf şirketleri bulunmaktadır.
B.6	Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirket'in 1.300.000.000 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan payı %5 ve daha fazla olan nihai ortakların pay tutarı ve oranı Hamdi AKIN için 397.127.739,26 TL ve %30,55, Akfen International için 142.479.135,91 TL ve %10,96, Akfen Holding için ise 181.238.584,70 TL ve %13,94'tür. Akfen Holding ve Akfen International'in ortaklık yapısı dolayısıyla Hamdi Akın'ın İhraççıda 545.720.848,25 TL ve %41,98, Selim AKIN'ın İhraççıda 87.644.374,72 TL ve %6,74, Pelin AKIN ÖZALP'in İhraççıda 87.644.374,72 TL ve %6,74 oranında dolaylı pay sahipliği mevcuttur. İhraççının Esas Sözleşmesi'nin 26. maddesine göre İhraççının yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her bir pay sahibinin 1 oy hakkı bulunmaktadır. Bununla birlikte; Esas Sözleşme'nin 14. maddesine göre 9 kişiden oluşan Şirket yönetim kurulu üyelerinin ikisi A grubu, ikisi C grubu, ikisi ise D grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesine göre İhraççının 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 3.771,983 TL nominal değerli kısmı A grubu nama yazılı, 1.299.988.684,052 TL nominal değerli kısmı B grubu hamiline yazılı, 3.771,983 TL nominal değerli kısmı C grubu nama yazılı, 3.771,983 TL nominal değerli kısmı ise D grubu nama yazılı paylardan oluşmaktadır. 3.771,983 adet A grubu ve 3.771,983 adet D grubu imtiyazlı payların tamamı, 3.771,983 adet C grubu imtiyazlı payların ise 3.768,212 adedi Hamdi Akın'a aittir. 3,771 Adet C grubu imtiyazlı pay ise Akfen Turizm'e aittir.

B.7

Seçilmiş finansal bilgiler ile ihracının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Finansal Durum Tablosu (TL)	Karlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Finansal Tablo Türü	Konsolide			
Dönem	30.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	3.085.478.371	352.799.950	194.279.562	38.211.623
Nakit ve Nakit Benzerleri	149.405.718	116.541.560	61.790.068	9.887.439
Ticari Alacaklar	184.347.779	126.220.817	50.803.979	10.081.741
Türev Araçlar	55.473.504	51.301.516	29.454.539	0
Stoklar	0	320.776	254.932	1.236.291
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	2.681.111.513	0	0	0
Duran Varlıklar	13.551.949.028	12.033.246.853	6.668.955.713	2.865.753.016
Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	0	0	0	48.164.499
Türev Araçlar	0	530.436.618	205.893.722	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	319.162.300	238.617.267	63.835.012	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.689.187.596	10.690.164.736	6.240.566.547	2.697.724.614
Stoklar	437.699.508	380.075.379	0	0
Maddi Duran Varlıklar	812.761	1.848.116	4.110.611	396.703
Toplam Varlıklar	16.637.427.399	12.386.046.803	6.863.235.275	2.903.964.639
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.361.661.605	308.415.823	196.541.836	527.514.361
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	413.876.009	271.671.231	170.447.739	466.026.364
Ticari Borçlar	29.104.110	11.095.431	5.589.606	19.414.904
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	588.270.683	0	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.037.848.694	4.226.083.744	2.313.541.840	1.658.495.276
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.209.702.891	2.482.613.164	1.813.638.955	1.451.107.683
Diğer Borçlar	1.064.026.257	759.701.501	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	759.933.808	978.020.017	479.749.576	207.148.940
Özkaynaklar	10.237.917.100	7.851.547.236	4.353.151.599	717.955.002
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	10.220.521.160	7.740.310.878	4.293.282.878	694.122.329
Ödenmiş Sermaye	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	184.000.000
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Ekisi	89.748.727	89.748.727	89.748.727	89.748.727
Paylara İlişkin Primler	199.602.687	199.602.687	199.602.687	58.880.000
Kar veya Zarardan Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	781.941.014	639.380.006	274.639.686	25.946.994
Geçmiş Yıllar Karları	5.443.674.690	2.464.970.287	381.217.086	590.947.065

Net Dönem Karı / (Zararı)	2.516.448.874	3.082.287.680	2.083.753.201	-240.424.726
Kontrol Göcü Olmayan Paylar	17.395.940	111.236.358	59.868.721	23.832.673
Toplam Kaynaklar	16.637.427.399	12.386.046.803	6.863.235.275	2.903.964.639

İhraççının aktif büyüklüğü yıllar itibarıyla artmakta olup 2020 yılında 2,9 milyar TL olan aktifler 2021 yılında 2020 yılına göre %136,3 artışla 6,9 milyar TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre %80,5 artışla 12,4 milyar TL'ye, 30.06.2023 döneminde de 2022 yılsonuna göre %34,3 artışla 16,6 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının aktiflerinin büyük bölümü duran varlıklarından oluşmakta olup 30.06.2023 dönemi itibarıyla duran varlıkların toplam aktifler içerisindeki payı %81,5'tir. İhraççının aktiflerinde görülen artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin sayısındaki artışa ve değer artışına bağlı olarak oluşmuştur.

İhraççının dönen varlıkları yıllar itibarıyla artmakta olup 2020 yılında 38,2 milyon TL olan dönen varlıklar, 2021 yılında nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, türev varlıklar ve kısa vadeli finansal yatırımlardaki artışa bağlı olarak 2020 yılına göre %408,4 artışla 194,3 milyon TL'ye, 2022 yılında nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, türev araçlar ve peşin ödenmiş giderlerdeki artışa bağlı olarak 2021 yılına göre %81,6 artışla 352,8 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 döneminde de satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar, nakit ve nakit benzerleri ve ticari alacaklardaki artış sonucunda 2022 yılsonuna göre %774,6 artışla 3,1 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla İhraççının dönen varlıkları toplam aktiflerinin %18,5'ini oluşturmaktadır.

İhraççının duran varlıkları 2020 yılında 2,9 milyar TL iken, 2021 yılında 2020 yılına göre %132,7 artışla 6,7 milyar TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre %80,4 artışla 12,0 milyar TL'ye yükselmiş olup 30.06.2023 dönemi itibarıyla da 2022 yılsonuna göre %12,6 artışla 13,6 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının duran varlıklarındaki artış, sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin sayısındaki artışa ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarına bağlı olarak oluşmuştur. 30.06.2023 dönemi itibarıyla İhraççının duran varlıkları toplam aktiflerinin %81,5'ini oluşturmaktadır.

İhraççının konsolide varlıkları içerisindeki en önemli kalemi Türkiye, Rusya ve KKTC'de olmak üzere toplam 20 otel ve 1 ofis binası ile Bodrum'da bulunan 1 adet 5 yıldızlı tatil köyü, 2 adet yurt kompleksi, 1 adet Hadımköy'de yer alan fabrika binası ve arsası ve 1 adet arsadan oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmakta olup ilgili gayrimenkullerin değerleri her dönem sonunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer artışlarından dolayı 2020 yılında 2,7 milyar TL iken 2021 yılında 2020 yılına göre %131,3 artışla 6,2 milyar TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre %71,3 artışla 10,7 milyar TL'ye yükselmiş olup 30.06.2023 dönemi itibarıyla da 2022 yılsonuna göre %18,7 artışla 12,7 milyar TL'ye ulaşmıştır. Şirket Yönetim Kurulu'nun 13.04.2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şti. arasında 13.04.2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino unvanı ile işletilen otelin devrine dair bir pay devri sözleşmesi imzalanmıştır. Söz

konusu otelin Şirket açısından en uygun devri, Şirket'in bağlı ortaklığı Akfen ÇT'nin, söz konusu otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen ÇT, içerisinde otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale 28.08.2023 tarihinde getirilmiş olup sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile ilgili SPK mevzuatlarına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından "70.000.000 USD + Değişken bedel" ile tüm hisseler alıcıya devredilecektir. Bu nedenle 30.06.2023 tarihi itibarıyla Merit Park Hotel'in bulunduğu Akfen ÇT KKTC şubesine ilişkin tüm varlıklar "satış amacıyla elde tutulan varlıklar" kalemleri içerisinde gösterilmiştir. Satış amaçlı varlıklar içerisinde en önemli kalemler 2,66 milyar TL'lik Merit Park Otel'in gerçeğe uygun değeridir.

İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 2020 yılında 527,5 milyon TL iken, 2021 yılında finansal, ticari ve diğer borçlardaki düşüşe bağlı olarak 2020 yılına göre %62,7 düşüşle 196,5 milyon TL'ye gerilemiş olup 2022 yılında ise finansal borçlar ile birlikte diğer borçlardaki artışa bağlı olarak 2021 yılına göre %56,9 artışla 308,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise finansal borçlardaki artış ve satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarının ilişkin yükümlülüklerle bağlı olarak 2022 yılısonuna göre %341,5 artışla 1,4 milyar TL'ye yükselmiştir. Yukarıda bahsi geçen Merit Park Otel'in devri neticesinde 30.06.2023 dönemi itibarıyla bilançoda 285,2 milyon TL tutarında karşılık ayrılmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.06.2023 dönemi itibarıyla %8,2 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının uzun vadeli yükümlülükleri 2020 yılında 1,7 milyar TL iken, 2021 yılında 2020 yılına göre %39,5 artışla 2,3 milyar TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre %82,7 artışla 4,2 milyar TL'ye 30.06.2023 döneminde de 2022 yılısonuna göre %19,2 artışla 5,0 milyar TL'ye yükselmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerdeki artış temel olarak finansal borçluluk artışına bağlı olarak gerçekleşmiş olup uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.06.2023 dönemi itibarıyla %30,3 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 2020 yılında 718,0 milyon TL olan özkaynakları, 2021 yılında 2,1 milyar TL'lik dönem karı ve daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla sermayenin 1,3 milyar TL'ye artırılmasına bağlı olarak 2020 yılına göre %506,3 artışla 4,4 milyar TL'ye yükselmiş olup 2022 yılında 3,1 milyar TL'lik dönem karı ve yabancı para çevrim farklarındaki artış neticesinde 2021 yılına göre %80,4 artışla 7,9 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla da 2,5 milyar TL'lik dönem karı ve yabancı para çevrim farklarındaki artış neticesinde 2022 yılısonuna göre %30,4 artışla 10,2 milyar TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 30.06.2023 dönemi itibarıyla %61,5 olarak gerçekleşmiştir.

KAR VE ZARAR TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
HASILAT	342.861.975	176.174.888	511.729.506	191.493.644	65.088.643
Satışların Maliyeti (-)	-14.318.671	-8.391.428	-19.886.464	-13.997.292	-9.082.754
Brüt Kar	328.543.304	167.783.460	491.843.042	177.496.352	56.005.889
Ekstra Faaliyet Karı	4.744.852.372	1.564.275.211	3.736.540.200	2.684.587.200	313.284.472
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	2.856.872.355	1.420.592.944	3.502.721.407	2.362.266.124	-210.895.991
Dönem Karı / (Zararı)	2.519.652.721	1.281.445.234	3.132.398.698	2.112.140.155	-240.295.731
Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Üssü Olmayan Paylar	3.203.847	21.748.589	50.111.018	28.386.054	128.995
Ana Ortaklık Payları	2.516.448.874	1.259.696.645	3.082.287.680	2.083.753.201	-240.424.726
Net Dönem Karı / (Zararı)	2.519.652.721	1.281.445.234	3.132.398.698	2.112.140.155	-240.295.731
İhraççının gelirleri, temel olarak portföyünde yer alan gayrimenkullerden elde etmekte olduğu kira gelirlerinden oluşmaktadır. Accor tarafından işletilen ve hasılat veya gelirinden kira alınan 19 otelde 2023 yılı 2. çeyrek ortalama doluluk oranı %62,2'ye (2022 yılı: %64,6, 2022 yılı 2. çeyrek: %60, 2021 yılı: %54,9 ve 2020 yılı: %33), ortalama oda fiyatı 64 Avro'ya (2022 yılı: 53 Avro, 2022 yılı 2. çeyrek: 41 Avro, 2021 yılı: 32 Avro ve 2020 yılı: 31 Avro) artmıştır. 2020 yılında 61,2 milyon TL olan kira gelirleri, 2021 yılında 2020 yılına göre pandeminin etkilerinin azalmaya başlaması ve Avro/TL kurunun artışı etkisi ile birlikte %167,6 artışla 163,8 milyon TL'ye yükselirken, 2022 yılında 2021 yılına göre %189,6 artışla 474,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 2023 yılının ilk yarısında da bir önceki yılın aynı dönemine göre %98,6 artışla 318,1 milyon TL'ye yükselmiştir. Hasılatla yıllardan yıla yükselişte, İhraççının 2021 yılında portföyüne kattığı Bodrum Loft otelinin ve yine 2021 yılında portföyüne eklediği Isparta ve Kütahya öğrenci yurtlarının da katkısı yüksektir. Bodrum Loft tatil köyü, işletilmek üzere Akfen Turizm'e, yurtlar ise Kredi Yurtlar Kurumu'na kiraya verilmiştir. Bunun yanı sıra yine İhraççının portföyünde bulunan KKTC'deki Merit Park Otel'in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şti.'nden elde edilen gelir de hasılatın yükselmesinde önemli rol oynamıştır. Şirket'in 2021 yılının 1. çeyreğinde Isparta Yurt Yatırımları'nı satın alması ile birlikte 2021 yılına ilişkin konsolide finansal tablolarında 25,9 milyon TL tutarında yurt kira geliri muhaseleleşmiştir. 2022 yılı 2021 yılına göre %40,1 artan yurt kira gelirleri 36,3 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %54,6 artışla 24,0 milyon TL'ye yükselmiştir.					
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.			
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.			

B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Net işletme sermayesi (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) olarak hesaplanmaktadır. İhraççının cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. 30.06.2023 dönemi itibariyle İhraççının dönen varlık toplamı 3.085.478.371 TL ve kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 1.361.661.605 TL olup net işletme sermayesi fazlası 1.723.816.766 TL'dir. <table><tr><th>Finansal Kalemler (TL)</th><th>30.06.2023</th><th>31.12.2022</th><th>31.12.2021</th><th>31.12.2020</th></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>3.085.478.371</td><td>352.799.950</td><td>194.279.562</td><td>38.211.623</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>1.361.661.605</td><td>308.415.823</td><td>196.541.836</td><td>527.514.361</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>1.723.816.766</td><td>44.384.127</td><td>-2.262.274</td><td>-489.302.738</td></tr></table>	Finansal Kalemler (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	Dönen Varlıklar	3.085.478.371	352.799.950	194.279.562	38.211.623	Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.361.661.605	308.415.823	196.541.836	527.514.361	Net İşletme Sermayesi	1.723.816.766	44.384.127	-2.262.274	-489.302.738
Finansal Kalemler (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020																		
Dönen Varlıklar	3.085.478.371	352.799.950	194.279.562	38.211.623																		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.361.661.605	308.415.823	196.541.836	527.514.361																		
Net İşletme Sermayesi	1.723.816.766	44.384.127	-2.262.274	-489.302.738																		

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 1.300.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi, 2.600.000.000 TL tutarında nakit karşılığı olmak üzere 3.900.000.000 TL'ye artırılabacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortaklarımızın %200 oranında bedelli yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. <table><tr><th>Grup Bilgisi</th><th>Verilecek Tutar (TL)</th><th>Nama/ Hamiline</th><th>ISIN Kodu</th></tr><tr><td>A</td><td>7.543,966</td><td>Nama</td><td>TREKFG00020</td></tr><tr><td>B</td><td>2.599.977.368,104</td><td>Hamiline</td><td>TREKFG00012</td></tr><tr><td>C</td><td>7.543,966</td><td>Nama</td><td>TREKFG00038</td></tr><tr><td>D</td><td>7.543,966</td><td>Nama</td><td>TREKFG00046</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>2.600.000.000</td><td></td><td></td></tr></table>	Grup Bilgisi	Verilecek Tutar (TL)	Nama/ Hamiline	ISIN Kodu	A	7.543,966	Nama	TREKFG00020	B	2.599.977.368,104	Hamiline	TREKFG00012	C	7.543,966	Nama	TREKFG00038	D	7.543,966	Nama	TREKFG00046	Toplam	2.600.000.000		
Grup Bilgisi	Verilecek Tutar (TL)	Nama/ Hamiline	ISIN Kodu																							
A	7.543,966	Nama	TREKFG00020																							
B	2.599.977.368,104	Hamiline	TREKFG00012																							
C	7.543,966	Nama	TREKFG00038																							
D	7.543,966	Nama	TREKFG00046																							
Toplam	2.600.000.000																									
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.																								
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı	Şirketin çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 1.300.000.000 TL ve pay sayısı 1.300.000.000 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.																								
	Her bir payın nominal değeri	Her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir.																								
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili Mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir; • Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)																								

		• Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) • Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn madde 27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) • İtfa Geri Satma Hakkı (II-15.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği) • Dönüştürme Hakkı
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	İhraççının payları (B grubu hamiline yazılı paylar), 11.05.2011 tarihinden itibaren "AKFGY" işlem koduyla Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. BİST'te işlem görenler dışında mevcut durumda İhraççının; ihraç ettiği, borsalarda işlem gören herhangi bir sermaye piyasası aracı veya bu hususlarla ilgili bir başvurusu bulunmamaktadır. Bu izahname kapsamında ihraç edilecek A, C ve D grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup B grubu hamiline yazılı paylar, yeni pay alma haklarının kullanılmasına başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	İhraççının kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir: Şirket Hsas Sözleşmesi'nin 31. maddesinde dağıtılabilir kardan Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esası benimsenmiş, bunun yanında ortaklara kar payı ve avansı dağıtılması hususuna da yer verilmiştir. Bu kapsamda faaliyet alanı ve hizmet çeşitlerini artırmanın yanı sıra halka açık bir ortaklık olarak da hissedarlarına yüksek kar payı getirisi sağlamayı amaçlayan Şirket Yönetim Kurulu, ilgili mevzuat çerçevesinde

25.02.2011 tarih ve 2011/18 numaralı Yönetim Kurulu Toplantısında;

- a) Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirket'in büyümesi arasındaki hassas dengenin bozulmamasına,
- b) Şirketin genel karlılık durumunu dikkate alarak 2011 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabilir karın en az "%30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastan dolayı bir kar dağıtım politikası benimsenmesine,
- c) Genel Kurul tarafından kar payı dağıtılması kararı alındığı takdirde ödemelerin ilgili mevzuatta öngörülen süre içinde olmak üzere en kısa zamanda yapılmasının özen gösterilmesine karar verilmiştir.

D RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	D.1.1 İhraççının ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin riskler: Otel ve Tatil Köyü Portföyüne İlişkin Riskler • İhraççının ve bağlı ortaklıklarının portföyünde bulunan 21 otelden (20 otel ve 1 tatil köyü) 19'unun aynı işletmeci tarafından (Accor S.A.) işletilmesi sebebiyle, Accor'un faaliyetlerinde ya da operasyon kararlarında değişiklik olması İhraççının da faaliyetlerinin etkilenmesine sebep olabilir. Accor'un likidite sorunu yaşaması veya ödeme kabiliyetini kaybetmesi durumunda söz konusu otellere ilişkin Accor'un Akfen GYO'ya ödemekle yükümlü olduğu kiralarn vadesinde tahsil edilememe riski bulunmaktadır. Bu durum Akfen GYO'nun nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir. Bununla birlikte Accor ile Akfen GYO arasında yaşanabilecek olumsuzluk ve anlaşmazlıklar İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulma görülebilir. • İhraççının ve bağlı ortaklıklarının portföyünde yer alan varlıkların büyük kısmı (20 otel ve 1 tatil köyü) konaklama sektörüne yönelik gayrimenkuller olması sebebiyle turizm sektöründe yaşanan olumlu ve olumsuz tüm gelişmelerin etkisine açıktır. Bu etkilerden en büyüğü 2020 yılı Mart ayında etkisini göstermeye başlayan Covid-19 Pandemisi olmuştur. Portföyde Accor tarafından işletilen 15'i Türkiye'de, 4'ü Rusya'da bulunan Novotel ve Ibis markalı şehir otellerinden bazıları ile KKTC'de bulunan ve Merit tarafından işletilen Gime Merit Park Oteli söz konusu salgın döneminde bir dönem geçici olarak faaliyetlerini durdurmuş olup faaliyette oldukları dönemde düşük doluluk oranları ve düşük oda fiyatlarına maruz kalmışlardır. Yeni bir global pandeminin olması halinde ciro ve otel karı üzerinden alınacak kiralarn düşmesi ve bunlara bağlı olarak gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesi ve iptali, kira tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlar ile karşılaşılabilir. Bu durum İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. • Akfen GYO, yapmış olduğu uzun süreli kira sözleşmeleri çerçevesinde yaşanacak ekonomik kriz ve dalgalanmalarda, ciro ve otel karı üzerinden alınacak kiralarn düşmesi ve/veya
------------	--	---

gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesi ve iptali, kira tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlar ile karşılaşabilir. Bu durum İhraççının nakit akışlarını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

- Şirket'in devam eden projelerinin tamamlanması, yasal mevzuat değişiklikleri, imar uygulama değişiklikleri, ekonomik konjunktürde kötüleşme ve ekonomik kriz, çeşitli mücbir sebepler, finansal, hukuki veya yargısal sorunlar, kararlar ve sair sebeplerle gecikebilir ya da hiç tamamlanamayabilir. Söz konusu sebeplerle devam eden projelerdeki geçici kısa veya uzun süreli durmalar, aksamalar, gecikmeler Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının sahip olduğu taşınmazlara ilişkin olarak çevre kanunu ve yönetmelikleri ile imar düzenlemelerindeki değişiklikler İhraççının faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının turizm sektöründeki faaliyetlerine yönelik olarak otel müşterilerinin harcamaya ayıracakları gelirlerin ve alım gücünün düşmesi ile müşterilerin tercihlerindeki değişimler İhraççının faaliyetlerini ve nakit akışlarını olumsuz etkileyebilir. Para politikasında sıkılaştırılmaya gidilmesi de tüketimi kısıtlayacağından benzer bir şekilde İhraççının faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Portföydeki varlıkların bir kısmının (4 otel) Rusya'da bulunması sebebiyle Türkiye'deki otellerin T.C. resmi kararlarının etkisine açık olmasına ek olarak adı geçen ülkedeki yasal düzenleme ve uygulama değişiklikleri de İhraççının faaliyetlerini etkileyebilir.
- Şirket'in portföyünde bulunan varlıkların bazıları kiralık/tahsisli olup söz konusu varlıkları kira/tahsis vadeleri 2029/2067 yılları arasındadır. İlgili varlıkların kira/tahsis sürelerinin vadesinin gelmesi halinde uzatılamaması İhraççının nakit akışlarını, buna bağlı olarak da finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşaması durumunda İhraççının finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.
- İhraççının portföyündeki gayrimenkuller eskidikçe yenileme, renovasyon, tadilat gibi yatırım harcamalarında yıllar itibarıyla artışlar olabilir, bu durum İhraççının giderlerini artırarak finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan gayrimenkullerin kalitesi ve sundukları hizmetlerin Akfen GYO'ya benzerliği, İhraççının rekabet gücünü düşürebilir, finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan varlıklarının %73'ü Türkiye'de bulunmakta olup ülkemizin neredeyse tamamının deprem bakımından yüksek riskli bölge olarak sınıflandırılmasına bağlı olarak İhraççının malvarlıklarının veya projelerinin bulunduğu şehirlerde veya bunların yakın çevresinde meydana gelebilecek şiddetli bir doğal afet Akfen GYO'nun malvarlıklarını, projelerini veya genel olarak gayrimenkul giderlerini ve dolayısıyla finansal durumu ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilecektir.

- İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilecek olup davaların Şirket aleyhine sonuçlanması halinde Şirket'in faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir.
- İhraççının yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir, bununla birlikte İhraççının proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve öngörülemeyen ilave masrafların ortaya çıkması İhraççının giderlerini artırarak, finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççı, GYO statüsünde olmasına bağlı olarak hali hazırda kurumlar vergisi istisnasından yararlanmakta olup söz konusu vergi istisnasının kaldırılması durumunda İhraççının faaliyetlerinden elde edeceği net kar tutarı daha düşük olacaktır.
- İhraççının portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli üst kullanım hakkı ve tahsis süreleri söz konusu olup bu haklar ve sürelerle ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının faaliyetleri çeşitli kanun ve yönetmeliklere tabi olup söz konusu kanun ve yönetmeliklerde meydana gelebilecek değişiklikler, bu kanun ve yönetmeliklere uyulmaması ya da uygun davranışlar gösterilmemesi, Şirket'in itibarını, finansal durumunu, karlılığını ve nakit akınlarını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının finansal borçları ile bir kısım gelirleri arasında döviz kuru riski bulunmakta olup İhraççının tüm finansal borcu yabancı para cinsinden olmakla birlikte Türkiye'deki varlıklarının bir kısmından TL cinsinden gelir elde etmektedir. Yüksek enflasyonun yanı sıra kurlarda yaşanan volatilité Şirket'in faaliyet ve finansal giderleri üzerinde baskı yaratabilir ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirketin karşı karşıya kaldığı ve kendisine maddi kayıp veya zarar verebilecek her türlü olaylar için gerekli sigortaları yaptırmamış olması halinde, finansal kaybı oluşabilir, faaliyetlerinde aksama meydana gelebilir.
- Doğal afet, virüs, salgın hastalık ve benzeri durumların meydana gelmesi İhraççı çalışanlarının yaralanması, ölümü, şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, Şirket'in ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir ve Şirket faaliyetleri ve itibarını olumsuz etkileyebilir.
- Şubat 2022'den bu yana devam eden Ukrayna-Rusya savaşı bölgedeki siyasi, sosyal ve ekonomik istikrarı bozmuş olup Rusya turizmi de pek çok yaptırımla karşı karşıyadır. Bu yaptırımlar çerçevesinde ekonomik gelişmelere paralel olarak döviz kuru da dalgalanmaktadır. Türkiye ile Rusya arasındaki siyasi dengeler bozulduğu takdirde Türk sermayeli şirketlere yaptırım gelebilecektir. Ek olarak Accor'un, uluslararası yaptırımlar çerçevesinde Rusya'daki faaliyetlerini durdurabilme riski bulunmaktadır.

	* Savaş, Rusya Federasyonu sınırları içerisine genişler ise otellerin fiziki hasar alma riski bulunmakta olup bununla birlikte şu anda zaten sınırlı olan yabancı turistlerin (Çin, Hindistan, Körfez Ülkeleri, İran ve Türkiye) hiç kalınması riski bulunmaktadır. * Tüm bunlara ek olarak İhraççının Türkiye ve Rusya dışında KKTC'deki faaliyetlerine ilişkin ölkesel riskler de bulunmaktadır. Yurt Portföyüne İlişkin Riskler * Türk Lirası ile kira gelirindeki artışın kur artışının içerisinde kalması dolayısıyla kur riskine maruz kalmaktadır. * Hükümetin yurt politikasında değişiklik olduğu takdirde uzun süreli kontratların vadesinde yenilenmeme riski mevcuttur. * İhraççının Kataliya ve İspanya'da yer alan ve KYK tarafından işletilen yurtları eskidikçe yenileme, renovasyon, tadilat gibi yatırım harcamalarında yıllar itibarıyla artışlar olabilir, bu durum İhraççının projekte edilen serbest nakit akışlarda azalma riskine sebebiyet verecektir. * Mevzuat düzenlemeleri uyarınca, kira bedeli yurtda kalan öğrencilerden alınan tutarlara göre belirlenmekte olup dövizde endeksli de değildir. Hükümetin aldığı kararlar doğrultusunda, kira ücretinin düşük kalma riski mevcuttur. * Kira sözleşmesinin KYK ile yenilenmemesi riski bulunmaktadır. Devam Eden ve Başlaması Planlanan Projelere İlişkin Riskler: a) Sığirtüleşme Projesi'ne İlişkin Riskler: * Sığirtüleşme Projesi'nin planlanan tamamlanma süresi gecikebilir. * Alt yüklenicilerden kaynaklı riskler yaşanabilir. * Projenin kirlenmesi aşamasında halihazırda mevcut ekonomik konjoktür dolayısıyla istenilen düzeyde doluluk oranını yakalayamama riski görülebilir. * Projenin gerçekleşen inşaat maliyeti bütçelenen maliyeti aşabilir. * Karlarda yaşanabilecek artışlar dolayısıyla maliyetlerde beklenmeyen ve öngörülemeyen maliyet artış risklerine maruz kalınabilir. * Kira gelirlerinin TL, yapım için kullanılan kredilerin döviz ağırlıklı olması dolayısıyla projenin kur riski bulunmaktadır. b) Bodrum Yatıkavak Villa ve Kıyıkışlacık Projesi'ne İlişkin Riskler: * Projelerin planlanan tamamlanma süresi, inar planlarında yaşanabilecek değişimler ve inşaat izin sürelerinin uzaması dolayısıyla gecikebilir. * Kur ve enflasyonda yaşanabilecek artışlar, mikroekonomik verilerin bozulması dolayısıyla inşaat maliyetlerinin artması sonucu karlılığın azalmasına sebebiyet verebilir. * Projelerin gerçekleşen inşaat maliyeti bütçelenen maliyeti aşabilir. * Alt yüklenicilerden kaynaklı riskler yaşanabilir. * Projelerin satışında, konut kredisi kullanılmasının artması ve emlak vergilerindeki artışlar da dahil olmak üzere genel ekonomik konjoktür gereği gecikmeler veya sorunlar yaşanabilir.
--	---

c) **Başlaması Planlanan Tersane İstanbul Projesi ile Birlikte Tuzla Ibis ve Esenboğa Ibis Projeleri'ne İlişkin Riskler:**

- 2. otel projesi olarak yapılması planlanan otellerin imar planlarında yaşanabilecek değişimler ve inşaat izin süreçlerinin uzaması dolayısıyla tamamlanma süreçleri gecikebilir.
- Kur ve enflasyonda yaşanabilecek artışlar, makroekonomik verilerin bozulması dolayısıyla inşaat maliyetlerinin artması sonucu proje karlılığın azalmasına sebebiyet verebilir.
- Projelerin gerçekleşen inşaat maliyetleri bütçelenen maliyetleri aşabilir.
- Alt yüklenicilerden kaynaklı riskler yaşanabilir.
- Otel projelerinin tamamlanmasında genel ekonomik konjonktür gereği gecikmeler veya sorunlar yaşanabilir.

D.1.2. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

- Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğundan, mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir.
- Tabi olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, sektörde faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Dünyada enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikaları Türkiye'de de tüketim eğilimlerinde olumsuz etki yaratabilir.
- Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.
- Şirket'in hali hazırda faaliyet gösterdiği ülkeler arasında olan Türkiye ve Rusya otel pazarında yabancı otel zincirlerinin gösterdiği yoğun ilgi ve üst üste bu gruplar tarafından açıklanan yatırım planlarının gerçekleşmesi sektördeki karlılık üzerinde baskı yaratabilir.
- Deprem ve doğal afetler, sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansıyabilir.

D.1.3. Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolarda Yer Verilen Diğer Riskler

D.1.3.1. Sermaye Riski

Net Yükümlülük / Toplam Kaynak oranının yüksekliği İhraççının yükümlülüklerini ödeyememe riskini göstermektedir. Net yükümlülük, hazır değerlerin (nakit ve nakit benzerleri ile kısa ve

D.1.3.4.1. Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimler piyasadaki fiyatların değişmesine sebep olup dolayısıyla finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşturabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. İhraççının faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, değişken faiz oranlı finansal yükümlülüklerine bağlıdır. İhraççının 30.06.2023 finansal tablo dönemi itibarıyla 23.260.603 TL, (31.12.2022: 44.848.898 TL, 31.12.2021: 22.275.800 TL, 31.12.2020: 8.451.225 TL) sabit faizli, 7.971.487 TL (31.12.2022: 0 TL, 31.12.2021: 61 TL, 31.12.2020: 52.527.238 TL) değişken faizli finansal varlığı, 681.365.900 TL, (31.12.2022: 2.171.776.657 TL, 31.12.2021: 1.544.788.900 TL, 31.12.2020: 237.392.730 TL) sabit faizli, 2.868.464.976 TL (31.12.2022: 508.720.106 TL, 31.12.2021: 375.621.611 TL, 31.12.2020: 1.627.683.650 TL) değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmaktadır.

GYO Grup'un gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlık veya yükümlülüğü ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı türev finansal araçları (faiz swap işlemleri) bulunmaktadır. 11.11.2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen ÇİT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar Euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonucunda bu oran Akfen GYO ve Akfen ÇİT için %77, Akfen Karaköy için %75 olmuştur. Faiz oranı takas işlemi tarihi olan 16.02.2023 tarihinde toplam 8.2 milyon Euro kredilerden tahsilat yapılarak kapatılmıştır.

30.06.2023 döneminde değişken faiz oranları 100 baz puan daha yüksek olsaydı İhraççının vergi öncesi karı 122.670.000 TL daha az olacaktı.

D.1.3.4.2. Kur Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermekte olup İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda artış olması halinde finansal tabloların negatif etkisi olacaktı. Buna bağlı olarak, Akfen GYO ve Akfen Karaköy'ün 2022 yıl sonunda yaptığı döviz kuru takas işlemiyle 14.07.2023 tarihinde yapılan ve 13.10.2023 tarihinde yapılacak Avro cinsinden kredi ödemeleri için Avro kurları sırasıyla 23,79 ve 25,51 olarak sabitlenmiştir.

D.1.3.5. Ana Pay Sahipleri ile Diğer Pay Sahiplerinin Menfaatlerinin Çatışma Riski

Sermaye artırım sonrası İhraççının ana pay sahipleri, ortaklık sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceklerdir. Bu pay sahiplerinin menfaatleri ile diğer pay sahiplerinin menfaatleri çatışabilir, hakim ortaklar yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, temettü dağıtım, yeni pay çıkarılması gibi hususları ilgililendiren payların sahip olması ve pay sahipliği dolayısıyla kontrol edilebileceğinden bunun sonucunda diğer pay sahipleri söz konusu uygulamalardan olumsuz etkilenebilir.

D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	- İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler: Sermaye Piyasası Mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğu bu zararlar mahsup edileceye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtım zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtım dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır. - İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler: İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır. Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahibi tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.
-----	--	--

E—HALKA ARZ																		
E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda; Halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 2.600.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00338 TL'dir. İhraca ilişkin toplam maliyetin 8.800.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. İhraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 2.600.000.000 TL olup bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00338 TL'dir. Bununla birlikte, Hamdi AKIN rüçhan haklarının Akfen International'a devredileceğini beyan etmiştir. Şirket ve Akfen International arasındaki 13.09.2022 tarihli borç sözleşmesinde, Şirket'in yapacağı sermaye artırımlarında, Akfen International'ın sermaye ödeme borcunun vade tarihi beklenmeksizin söz konusu borçtan karşılanacağına dair düzenleme mevcuttur. Bu çerçevede Akfen International tarafından yapılacak sermaye ödemelerinin 678.492.939 TL'lik kısmı nakden, 393.329.240 TL'lik kısmı da Şirket'e önceki dönemlerde Akfen International'dan nakit aldığı borçtan karşılanacaktır. Bu çerçevede Şirket'in ihraç ve halka arzdan elde edeceği nihai gelirin 2.197.870.760 TL olması beklenmektedir. <table><tr><th>Sermaye Artırım Maliyeti</th><th>(TL)</th></tr><tr><td>SPK Ücreti (%0,2)</td><td>5.200.000</td></tr><tr><td>Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)</td><td>819.000</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)</td><td>1.365.000</td></tr><tr><td>Aracılık Komisyonu (300.000 TL + BSMV)</td><td>315.000</td></tr><tr><td>Rekabet Kurumu (%0,04)</td><td>1.040.000</td></tr><tr><td>Diğer</td><td>61.000</td></tr><tr><td>Toplam Maliyet</td><td>8.800.000</td></tr></table>	Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)	SPK Ücreti (%0,2)	5.200.000	Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)	819.000	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	1.365.000	Aracılık Komisyonu (300.000 TL + BSMV)	315.000	Rekabet Kurumu (%0,04)	1.040.000	Diğer	61.000	Toplam Maliyet	8.800.000
Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)																	
SPK Ücreti (%0,2)	5.200.000																	
Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)	819.000																	
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	1.365.000																	
Aracılık Komisyonu (300.000 TL + BSMV)	315.000																	
Rekabet Kurumu (%0,04)	1.040.000																	
Diğer	61.000																	
Toplam Maliyet	8.800.000																	

		Halka Arz Edilecek Pay Adedi Pay Başına Maliyet Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir.	2.600.000.000 0,00338
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket'in 6.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, 2.600.000.000 TL tutarında nakden karşılanmak suretiyle 3.900.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. Bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 2.600.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek olan 2.600.000.000 TL'den bedelli sermaye artırımını için öngörülen 8.800.000 TL masraf düşüldükten sonra 2.591.200.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. Yukarıda E.1 başlığında belirtildiği üzere, Hamdi AKIN tarafından B Grubu paylarına ilişkin rüçhan hakkı devrine dair verilen beyanlar çerçevesinde, toplam bedelli sermaye artırım tutarından Akfen International payına düşen kısmı, Şirket'in Akfen International'dan aldığı 393.329.240 TL'lik nakit borcun sermaye ödemesine mahsup edilmek suretiyle, kalan 678.492.939 TL'lik kısmı ise nakden karşılanacaktır. Buna göre sermaye artırımından Şirket'e gelecek nihai nakdi kaynak tutarının, 2.197.870.760 TL olması beklenmektedir. Sermaye artırımının maliyetleri ve yukarıda bahsi geçen borcun mahsup edilmesinden sonra kalacak yaklaşık 2,2 milyar TL nakit kaynağın; • 400 milyon TL'lik kısmının Bodrum Yalıkavak'ta Şirket'in kendi arsasında devam eden 29 villa inşaatının yapımında, • 500 milyon TL'lik kısmının İstanbul Söğütöççe Tren Gar'ında TCDD'ye taahhüt edilen YHT viyadük ve terminali yapımı ile ticari alanların işletilmesi işinin devam eden yatırımında, • 280 milyon TL'lik kısmının Muğla Kızıllıçlar'da Şirket'in kendi arsasında yapmayı planladığı turizm tesislerinin inşasında, • 830 milyon TL'lik kısmının Tersane İstanbul projesinde yer alan otelin satın alınmasında, • 140 milyon TL'lik kısmının Tuzla Ibis otelinin bulunduğu Şirket'in kendi arsasında gerçekleştirilmesi planlanan 2. otel yatırımında, • 48 milyon TL'lik kısmının ise Ankara Esenboğa Ibis otelinin bulunduğu Şirket'in kendi arsasında gerçekleştirilmesi planlanan 2. otel yatırımında, kullanılması planlanmaktadır. Şirket, kendi ortağı olan Akfen International'den 14.09.2022 tarihinde Yalıkavak projesi için 14.800.000 milyon USD (3 yıl vadeli yıllık %5,05 faizli), Kızıllıçlar arsasına sahip olan Gökliman Şirketinin %100 hisselerini almak amacıyla 29.12.2022 tarihinde 25,53 milyon USD (5 yıl vadeli yıllık %1,5 faizli) borç kullanmıştır.	
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Yapılacak sermaye artırımında, TTK ve diğer yasal düzenlemeler çerçevesinde bedelli sermaye artırım ile tamamı nakden karşılanmak üzere toplam 2.600.000.000 TL nominal değerli pay ihraç edilecektir. Bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut Şirket ortaklarının %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde yeni pay alma haklarının	

kullanılmasına başlanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Bitiş tarihinin resmi tatile denk gelmesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen Şirket ortakları, yeni pay alma haklarını rüçhan hakkı kupon pazarında satış süresi içinde satabilirler.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak olup paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır.

Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

İhraççının imtiyazlı paylarına sahip ortaklar tarafından söz konusu paylara ilişkin rüçhan haklarının tamamının kullanılacağına ilişkin taahhütname verilmiş olmasından kaynaklı kalan imtiyazlı pay olmayacaktır. Paylar, yeni pay alma haklarının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır. İhraççının pay sahiplerinden Hamdi AKIN, B grubu paylarına ilişkin olarak sahip olduğu rüçhan hakkının tamamını (rüçhan hakkı pazarında oluşacak fiyat çerçevesinde belirlenecek tutardan) Akfen International'a devredebek olup rüçhan haklarının bu çerçevede kullanılacağına dair Hamdi AKIN ve Akfen International tarafından ortak imzalı taahhütname verilmiştir.

Yeni pay alma haklarının kullanılması ve yeni pay alma haklarının kullanılmasının ardından kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda halka arzından sonra satılamayanlar olması halinde kalan satılamayan kısmın tamamının, payların Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 (üç) iş günü içinde, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa'da halka arz edildiği iki günde oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın ortalamasından, bedelleri tam ve nakden ödenmek üzere satın alınacağı Akfen Holding A.Ş. ve/veya Akfen International Holding B.V. tarafından taahhüt edilmiştir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.

Pay bedelleri, İhraççının Fiba Banka Ankara Kurumsal Şubesi nezdindeki TR72 0010 3000 0000 0003 0067 10 no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır.

Sermaye artırımı suretiyle ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Payların fiziki teslimi söz konusu değildir.

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya yetkili kuruluş tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir.

		Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn.'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir. İzahnameye İhraççının www.akfengyo.com.tr, yetkili kuruluş Info Yatırım'ın www.infoyatirim.com ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir.
11.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arzla ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Sermaye artırımını ile birlikte ihraççı şirket olan Akfen GYO sermaye elde edecektir. Hamdi AKIN tarafından B Grubu paylarına ilişkin rüçhan hakkı devrine dair verilen beyanlar çerçevesinde, toplam bedelli sermaye artırım tutarından Akfen International payına düşen kısmı, Şirket'in Akfen International'dan aldığı 393.329.240 TL'lik nakit borcun sermaye ödemesine mahsup edilmek suretiyle, kalan 678.492.939 TL'lik kısmı ise nakden karşılanacaktır. Buna göre sermaye artırımından Şirket'e gelecek nihai nakdi kaynak tutarının, 2.197.870.760 TL olması beklenmektedir. Sermaye artırımına aracılık eden Info Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir. Halka arzdan önemli menfaati olan Info Yatırım haricinde danışmanlar bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. Yetkili Kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yetkili Kuruluş ile İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.
11.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı'nın unvanı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. İhraççının pay sahiplerinden Hamdi AKIN, B grubu paylarına ilişkin olarak sahip olduğu rüçhan hakkının tamamını (rüçhan hakkı pazarında oluşacak fiyat çerçevesinde belirlenecek tutardan) Akfen International'a devredecek olup rüçhan haklarının bu çerçevede kullanılacağına dair Hamdi AKIN ve Akfen International tarafından ortak imzalı taahhütname verilmiştir. Yeni pay alma haklarının kullanılması ve yeni pay haklarının kullanılmasının ardından kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda halka arzından sonra satılamayanlar olması halinde kalın kısmın tamamının, Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 (üç) iş günü içinde, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa'da halka arz edildiği iki günde oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın ortalamasından, bedelleri tam ve nakden ödenmek üzere satın alınacağı Akfen Holding A.Ş. ve/veya Akfen International Holding B.V. tarafından taahhüt edilmiştir.
11.6	Halka arzdan kaynaklanan sulaşma etkisinin	Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda: Halka arz öncesi defter değeri (30.06.2023): 10.220.521.160 TL. Halka arz öncesi sermaye: 1.300.000.000 TL.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar ise KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	31.12.2020 ve 31.12.2021
Sorumlu Denetçi	Mehmet Can ALTINTAŞ
Adresi	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No:27 D:54-57-59 Kat:2-3-4 Sarıyer/İstanbul
Telefon	(0212) 315 30 00
Fax	(0212) 230 82 91
İnternet Adresi	www.guneybagimsizdenetim.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Ernst & Young Global Limited, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	31.12.2022 ve 30.06.2023
Sorumlu Denetçi	Hatice Nesrin TUNCER
Adresi	Levent Mah. Meltem Sok. İş Bankası Kuleleri Blok No:14 İç Kapı No:10 Beşiktaş/İstanbul
Telefon	(0212) 316 60 00
Fax	(0212) 316 60 60
İnternet Adresi	www.kpmg.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	KPMG International Cooperative, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

3.2. Bağımsız denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup söz konusu raporlarda sorumlu denetçi Mehmet Can ALTINTAŞ'tır. 31.12.2021 tarihi itibarıyla Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den 6 yıl denetim hizmeti alınmış olup Akfen GYO'nun ortaklarından Akfen Holding'te gerçekleşen denetçi değişikliği ve Akfen Holding denetim sürecine uyum sağlanması amacıyla 2022 yılında Akfen GYO'da da denetçi değişikliğine gidilmiştir. 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup söz konusu raporlarda sorumlu denetçi Hatice Nesrin TUNCER olmuştur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAİ BİLGİLER

Finansal Durum Tablosu (TL)	Sırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Finansal Tablo Türü	Konsolide			
Dönem	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	3.085.478.371	352.799.950	194.279.562	38.211.623
Nakit ve Nakit Benzerleri	149.405.718	116.541.560	61.790.068	9.887.439
Ticari Alacaklar	184.347.779	126.220.817	50.803.979	10.081.741
Türev Araçlar	55.473.504	51.301.516	29.454.539	0
Stoklar	0	320.776	254.932	1.236.291
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	2.681.111.513	0	0	0
Duran Varlıklar	13.551.949.028	12.033.246.853	6.668.955.713	2.865.753.016
Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	0	0	0	48.164.499
Türev Araçlar	0	530.436.618	205.893.722	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	319.162.300	238.617.267	63.835.012	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.689.187.596	10.690.164.736	6.240.566.547	2.697.724.614
Stoklar	437.699.508	380.075.379	0	0
Maddi Duran Varlıklar	812.761	1.848.116	4.110.611	396.703
Toplam Varlıklar	16.637.427.399	12.386.046.803	6.863.235.275	2.903.964.639
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.361.661.605	308.415.823	196.541.836	527.514.361
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	413.876.009	271.671.251	170.447.739	466.026.364
Ticari Borçlar	29.104.110	11.095.431	5.589.606	19.414.904
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	588.270.683	0	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.037.848.694	4.226.083.744	2.313.541.840	1.658.495.276
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.209.702.891	2.482.613.164	1.813.638.955	1.451.107.683
Diğer Borçlar	1.064.026.257	759.701.501	0	0
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	759.933.808	978.020.017	479.749.576	207.148.940
Özkaynaklar	10.237.917.100	7.851.547.236	4.353.151.599	717.955.002
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	10.220.521.160	7.740.310.878	4.293.282.878	694.122.329
Ödenmiş Sermaye	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	184.000.000
Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	53.748.727	53.748.727	53.748.727	53.748.727
Paylara İlişkin Primler	199.602.687	199.602.687	199.602.687	58.880.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	784.943.014	639.380.006	274.639.686	25.946.994
Geçmiş Yıllar Karları	5.443.674.690	2.464.970.287	381.217.086	590.947.065
Net Dönem Karı / (Zararı)	2.516.448.874	3.082.287.680	2.083.753.201	-240.424.726
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	17.395.940	111.236.358	59.868.721	23.832.673
Toplam Kaynaklar	16.637.427.399	12.386.046.803	6.863.235.275	2.903.964.639

Kar veya Zarar Tablosu (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Dönem	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Hasılat	342.861.975	176.174.888	511.729.506	191.493.644	65.088.643
Satışların Maliyeti (-)	-14.318.671	-8.391.428	-19.886.464	-13.997.292	-9.082.754
Brüt Kar	328.543.304	167.783.460	491.843.042	177.496.352	56.005.889
Esas Faaliyet Kuru	4.744.852.372	1.564.275.211	3.736.540.200	2.684.587.200	313.284.472
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	2.856.872.355	1.420.592.944	3.502.721.407	2.362.266.124	-210.895.991
Dönem Kuru / (Zararı)	2.519.652.721	1.281.445.234	3.132.398.698	2.112.140.155	-240.295.731
Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	3.203.847	21.748.589	50.111.018	28.386.954	128.995
Ana Ortaklık Payları	2.516.448.874	1.259.696.645	3.082.287.680	2.083.753.201	-240.424.726
Net Dönem Kuru / (Zararı)	2.519.652.721	1.281.445.234	3.132.398.698	2.112.140.155	-240.295.731

RASYOLAR	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	2,27	1,14	0,99	0,07
Likidite Oranı (Dönen Varlıklar - Diğer Alacaklar - Türev Araçlar - Stoklar - Peşin Ödenmiş Giderler - Diğer Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	2,21	0,85	0,66	0,05
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	1,60	1,73	1,73	0,33
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,38	0,37	0,37	0,75
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	24,58%	39,26%	47,87%	-33,49%
Alacak Tahsil Süresi (Ortalama Ticari Alacaklar / Net Satışlar * 365) Gün (*)	83	63	58	85
Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti * 365) Gün (**)	306	294	463	826

(*) 01.01.2023-30.06.2023 ara dönemi için hesaplanır şu şekildedir:

(Ortalama Ticari Alacaklar / Net Satışlar * 365 / 2)

(**) 01.01.2023-30.06.2023 ara dönemi için hesaplanır şu şekildedir:

(Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti * 365 / 2)

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 Kalemleri	İhtisap Dönemi	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	102.435.709	91.554.243	45.341.273	6.810.364
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	7.342.082.384	5.083.598.690	2.941.512.905	1.043.481.099
C İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	925.553.252	879.454.312	322.123.912	217.961.504

	İlgili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	45.871.665	0	0	0
	Diğer Varlıklar		165.725.174	293.841.284	242.211.116	122.789.667
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3/(p)	8.581.668.184	6.348.448.529	3.551.189.206	1.391.042.634
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	1.576.578.412	1.108.747.558	805.034.149	1.110.746.338
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	52.375.425	50.672.929	44.989.197	34.318.474
G	İlgili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	1.064.026.257	759.701.501	0	31.571.903
H	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.832.825.438	4.399.169.725	2.673.678.830	193.177.103
	Diğer Kaynaklar		55.862.652	30.156.816	27.487.030	21.228.816
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(p)	8.581.668.184	6.348.448.529	3.551.189.206	1.391.042.634
A1	Konsolide Olmayan (Hizmet) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari Katılım Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılım Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	102.175.981	91.504.080	45.299.952	6.777.646
A2	Gayrimenkul Krediler	III-48.1. Md. 31	1.099.148.895	891.806.142	687.788.692	436.618.301

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	Angari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsa/Alanın İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<= %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a),(b)	85,56%	80,08%	82,83%	75,01%	>= %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	11,98%	15,30%	10,35%	16,16%	<= %50
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	10,79%	13,85%	9,07%	15,67%	<= %50
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<= %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<= %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	65,01%	63,90%	57,52%	835,12% (*)	<= %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari Katılım Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılım Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	1,19%	1,44%	1,28%	0,49%	<= %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22/(f)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<= %10

(*) 31.12.2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda finansal yükümlülük olarak muhasebeleşen payın dönüştürülebilir tahvilin raporlama dönemi sonrasında sermayeye dönüştürülmesi ve ikinci bir sermaye artırım suretiyle fon sağlanarak varlık satın alınması işlemleri sonucunda Şirket'in özkaynaklarında artış sağlanmış ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla söz konusu borçlanma sınırının belirlenen azami oranın altına çekilmesini sağlayan gerekli aksiyonlar raporlama dönemi sonrasında Şirket tarafından alınmıştır.

Finansal tablo dönemleri itibarıyla bağımsız denetim raporlarının "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnotunda 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.

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RISK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççının ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin riskler:

Otel ve Tatil Köyü Portföyüne İlişkin Riskler

- İhraççının ve bağlı ortaklıklarının portföyünde bulunan 21 otelden (20 otel ve 1 tatil köyü) 19'unun aynı işletmeci tarafından (Accor S.A.) işletilmesi sebebiyle, Accor'un faaliyetlerinde ya da operasyon kararlarında değişiklik olması İhraççının da faaliyetlerinin etkilenmesine sebep olabilir. Accor'un likidite sorunu yaşaması veya ödeme kabiliyetini kaybetmesi durumunda söz konusu otellere ilişkin Accor'un Akfen GYO'ya ödemekle yükümlü olduğu kiraların vadesinde tahsil edilememe riski bulunmaktadır. Bu durum Akfen GYO'nun nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir. Bununla birlikte Accor ile Akfen GYO arasında yaşanabilecek olumsuzluk ve anlaşmazlıklar İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulma görülebilir.
- İhraççının ve bağlı ortaklıklarının portföyünde yer alan varlıkların büyük kısmı (20 otel ve 1 tatil köyü) konaklama sektörüne yönelik gayrimenkuller olması sebebiyle turizm sektöründe yaşanan olumlu ve olumsuz tüm gelişmelerin etkisine açıktır. Bu etkilerden en büyüğü 2020 yılı Mart ayında etkisini göstermeye başlayan Covid-19 Pandemisi olmuştur. Portföyde Accor tarafından işletilen 15'i Türkiye'de, 4'ü Rusya'da bulunan Novotel ve Ibis markalı şehir otellerinden bazıları ile KKTC'de bulunan ve Merit tarafından işletilen Girne Merit Park Oteli söz konusu salgın döneminde bir dönem geçici olarak faaliyetlerini durdurmuş olup faaliyette oldukları dönemde düşük doluluk oranları ve düşük oda fiyatlarına maruz kalmışlardır. Yeni bir global pandemisinin olması halinde ciro ve otel karı üzerinden alınacak kiraların düşmesi ve/veya gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesi ve iptali, kira tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlar ile karşılaşılabilir. Bu durum İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- Akfen GYO, yapmış olduğu uzun süreli kira sözleşmeleri süresince yaşanacak ekonomik kriz ve dalgalanmalarda, ciro ve otel karı üzerinden alınacak kiraların düşmesi ve/veya gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesi ve iptali, kira tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlar ile karşılaşılabilir. Bu durum İhraççının nakit akışlarını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in devam eden projelerinin tamamlanması, yasal mevzuat değişiklikleri, imar uygulama değişiklikleri, ekonomik konjonktürde kötüleşme, çeşitli mücbir sebepler,

finansal, hukukî veya yargısal sorunlar, kararlar, ekonomik krizler, ve sair sebeplerle gecikebilir ya da hiç tamamlanamayabilir. Söz konusu sebeplerle devam eden projelerdeki geçici kısa veya uzun süreli durmalar, aksamalar, gecikmeler Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

- İhraççının sahip olduğu taşınmazlara ilişkin olarak çevre kanunu ve yönetmelikleri ile imar düzenlemelerindeki değişiklikler İhraççının faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının turizm sektöründeki faaliyetlerine yönelik olarak otel müşterilerinin harcamaya ayıracakları gelirlerin ve alım gücünün düşmesi ile müşterilerin tercihlerindeki değişimler İhraççının faaliyetlerini ve nakit akışlarını olumsuz etkileyebilir. Para politikasında sıkılaştırılmaya gidilmesi de tüketimi kısıtlayacağından benzer bir şekilde İhraççının faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Portföydeki varlıkların bir kısmının (4 otel) Rusya'da bulunması sebebiyle Türkiye'deki otellerin T.C. resmi kararlarının etkisine açık olmasına ek olarak adı geçen ülkelerdeki yasal düzenleme ve uygulama değişiklikleri de İhraççının faaliyetlerini etkileyebilir.
- Şirket'in portföyünde bulunan varlıkların bazıları kiralık/tahsisli olup söz konusu varlıkları kira/tahsis vadeleri 2029/2067 yılları arasındadır. İlgili varlıkların kira/tahsis sürelerinin vadesinin gelmesi halinde uzatılamaması İhraççının nakit akışlarını, buna bağlı olarak da finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşamaması durumunda İhraççının finansal durumunu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.
- İhraççının portföyündeki gayrimenkuller eskidikçe yenileme, renovasyon, tadilat gibi yatırım harcamalarında yıllar itibarıyla artışlar olabilir, bu durum İhraççının giderlerini artırarak finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan gayrimenkullerin kalitesi ve sundukları hizmetlerin Akfen GYO'ya benzerliği, İhraççının rekabet gücünü düşürebilir, finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan varlıklarının %73'ü Türkiye'de bulunmakta olup, ülkemizin neredeyse tamamının deprem bakımından yüksek riskli bölge olarak sınıflandırılmasına bağlı olarak İhraççının malvarlıklarının veya projelerinin bulunduğu şehirlerde veya bunların yakın çevresinde meydana gelebilecek şiddetli bir doğal afet Akfen GYO'nun malvarlıklarını, projelerini veya genel olarak gayrimenkul giderlerini ve dolayısıyla finansal durumunu ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilecektir.
- İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukukî davalara taraf olabilecek olup davaların Şirket aleyhine sonuçlanması halinde Şirket'in faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir.
- İhraççının yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir, bununla birlikte İhraççının proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve öngörülemeyen ilave masrafların ortaya çıkması İhraççının giderlerini artırarak, finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççı, GYO statüsünde olmasına bağlı olarak hali hazırda kurumlar vergisi istisnasından yararlanmakta olup, söz konusu vergi istisnasının kaldırılması durumunda İhraççının faaliyetlerinden elde edeceği net kar tutarı daha düşük olacaktır.

- İhraççının portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli üst kullanım hakkı ve tahsis süreleri söz konusu olup bu haklar ve sürelere ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller ihraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının faaliyetleri çeşitli kanun ve yönetmeliklere tabi olup söz konusu kanun ve yönetmeliklerde meydana gelebilecek değişiklikler, bu kanun ve yönetmeliklere uyulmaması ya da uygun davranışlar gösterilmemesi, Şirket'in itibarını, finansal durumunu, karlılığını ve nakit akımlarını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının finansal borçları ile bir kısım gelirleri arasında döviz kuru riski bulunmakta olup İhraççının tüm finansal borcu yabancı para cinsinden olmakla birlikte Türkiye'deki varlıklarının bir kısmından TL cinsinden gelir elde etmektedir. Yüksek enflasyonun yanısıra kurda yaşanan volatilité Şirket'in faaliyet ve finansal giderleri üzerinde baskı yaratabilir ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirketin karşı karşıya kaldığı ve kendisine maddi kayıp veya zarar verebilecek her türlü olaylar için gerekli sigortaları yaptırmamış olması halinde, finansal kaybı oluşabilir, faaliyetlerinde aksama meydana gelebilir.
- Doğal afet, virüs, salgın hastalık ve benzeri durumların meydana gelmesi İhraççı çalışanlarının yaralanması, ölümü, şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, Şirket'in ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir ve Şirket faaliyetleri ve itibarını olumsuz etkileyebilir.
- Şubat 2022'den bu yana devam eden Ukrayna-Rusya savaşı bölgedeki siyasi, sosyal ve ekonomik istikrarı bozmuş olup Rusya uluslararası turizmi de pek çok yaptırımla karşı karşıyadır. Bu yaptırımlar çerçevesinde ekonomik gelişmelere paralel olarak döviz kuru da dalgalanmaktadır. İlk olarak Accor'un uluslararası yaptırımlar çerçevesinde Rusya'daki faaliyetlerini durdurabilme riski bulunmaktadır.
- Savaş, Rusya Federasyonu sınırları içerisine genişler ise otellerin fiziki hasar alma riski bulunmakta olup bununla birlikte şu anda zaten sınırlı olan yabancı turistlerin (Çin, Hindistan, Körfez Ülkeleri, İran ve Türkiye) hiç kalmaması riski bulunmaktadır.
- Tüm bunlara ek olarak İhraççının Türkiye ve Rusya dışında KKTC'deki faaliyetlerine ilişkin bölgesel riskler de bulunmaktadır.

Yurt Portföyüne İlişkin Riskler

- Türk Lirası ile kira gelirindeki artışın kur artışının gerisinde kalması dolayısıyla kur riskine maruz kalmaktadır.
- Hükümetin yurt politikasında değişiklik olduğu takdirde uzun süreli kontratların vadesinde yenilenmeme riski mevcuttur.
- İhraççının Kütahya ve Isparta'da yer alan ve KYK tarafından işletilen yurtları eskidikçe yenileme, renovasyon, tadilat gibi yatırım harcamalarında yıllar itibarıyla artışlar olabilir, bu durum İhraççının projekte edilen serbest nakit akışlarda azalma riskine sebebiyet verecektir.
- Mevzuat düzenlemeleri uyarınca, kira bedeli yurtda kalan öğrencilerden alınan tutarlara göre belirlenmekte olup dövizle endeksli de değildir. Hükümetin aldığı kararlar doğrultusunda, kira ücretinin düşük kalma riski mevcuttur.
- Kira sözleşmesinin KYK ile yenilenmemesi riski bulunmaktadır.

Devam Eden ve Başlaması Planlanan Projelere İlişkin Riskler

a) Söğütlüçeşme Projesi'ne İlişkin Riskler

- Söğütlüçeşme Projesi'nin planlanan tamamlanma süresi gecikebilir.
- Alt yüklenicilerden kaynaklı riskler yaşanabilir.
- Projenin kiralaması aşamasında halihazırda mevcut ekonomik konjoktür dolayısıyla istenilen düzeyde doluluk oranını erişememe riski görülebilir.
- Projenin gerçekleşen inşaat maliyeti bütçelenen maliyeti aşabilir.
- Kurlarda yaşanabilecek artışlar dolayısıyla maliyetlerde beklenmeyen ve öngörilemeyen maliyet artış risklerine maruz kalınabilir.
- Kira gelirlerinin TL, yapım için kullanılan kredilerin döviz ağırlıklı olması dolayısıyla kur riski bulunmaktadır.

b) Budrum Yatıkavak ve Kıyıkışlacık Projesi'ne İlişkin Riskler

- Projelerin planlanan tamamlanma süresi, imar planlarında yaşanabilecek değişimler ve inşaat izin sürelerinin uzaması dolayısıyla gecikebilir.
- Kur ve enflasyonda yaşanabilecek artışlar, makroekonomik verilerin bozulması dolayısıyla inşaat maliyetlerinin artması sonucu karlılığın azalmasına sebebiyet verebilir.
- Projelerin gerçekleşen inşaat maliyeti bütçelenen maliyeti aşabilir.
- Alt yüklenicilerden kaynaklı riskler yaşanabilir.
- Projelerin satışında, konut kredisi kısıtlamasının artması ve emlak vergilerindeki artışlar da dahil olmak üzere genel ekonomik konjoktür gereği gecikmeler veya sorunlar yaşanabilir.

c) Başlaması Planlanan Tersane İstanbul Projesi ile Birlikte Tuzla Ihis ve Esenboğa Ihis Projeleri'ne İlişkin Riskler

- 2. otel projesi olarak yapılması planlanan otellerin imar planlarında yaşanabilecek değişimler ve inşaat izin sürelerinin uzaması dolayısıyla tamamlanma süreleri gecikebilir.
- Kur ve enflasyonda yaşanabilecek artışlar, makroekonomik verilerin bozulması dolayısıyla inşaat maliyetlerinin artması sonucu proje karlılığın azalmasına sebebiyet verebilir.
- Projelerin gerçekleşen inşaat maliyetleri bütçelenen maliyetleri aşabilir.
- Alt yüklenicilerden kaynaklı riskler yaşanabilir.
- Otel projelerinin tamamlanmasında genel ekonomik konjoktür gereği gecikmeler veya sorunlar yaşanabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

- **Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğundan, mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir:** Sektördeki şirketler SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan faaliyet kapsamı, faaliyetlere ilişkin sınırlamalar, portföy sınırlamaları gibi esaslara uymak zorundadır. Söz konusu tebliğe uyulmaması ve aykırı faaliyetlerde bulunulması durumunda İhraççı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu yaptırımlar parasal cezalar olabileceği gibi şirketlerin faaliyetlerinin sonlandırılmasına kadar gidebilir.



- **Tabii olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir:** GYO tebliğinde ve sair mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini sınırlayabilir ya da olumsuz etkileyebilir. Sektör şirketleri ayrıca Kurumlar Vergisinden istisnadır. Bununla birlikte gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından dağıtılsın ya da dağıtılmasın yapılacak stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir. Yasal mevzuatlarda yapılabilecek değişiklikler ile sektördeki şirketlerin sahip olduğu vergi istisnaları ve muafiyetleri ortadan kalkabilir. Buna bağlı olarak sektördeki şirketlerin operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir ve şirketlerin karlılığı olumsuz etkilenebilir.
- Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, sektörde faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Dünyada enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikaları Türkiye'de de tüketim eğilimlerinde olumsuz etki yaratabilir.
- Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.
- Şirket'in hali hazırda faaliyet gösterdiği ülkeler arasında olan Türkiye ve Rusya otel pazarında yabancı otel zincirlerinin gösterdiği yoğun ilgi ve üst üste bu gruplar tarafından açıklanan yatırım planlarının gerçekleşmesi sektördeki karlılık üzerinde baskı yaratabilir.
- Deprem ve doğal afetler, sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansıyabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

6362 sayılı SPKn.'nın 19'uncu maddesi hükmü ve SPK'nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca;

- Halka açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar.
- Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.
- Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

- Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- Kar payı, anılan Tebliğ'de öngörülen esaslara uyulmak ve dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan finansal tablolar dikkate alınarak hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı" ile TTK ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı"ndan düşük olan "net dağıtılabilir dönem karı" olarak dikkate alınır ve SPK mevzuatı dahilinde temettü dağıtım işlemleri gerçekleştirilir.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğu bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca kar dağıtım zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtım dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.

Kar Payı Geliri: Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir.

5.3.2. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. İhraççının tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahipleri tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

Sermaye Kazancı: Zaman içinde payın değerinde (alım fiyatına göre) meydana gelen artıştan (payın elden çıkartılması/satılması yoluyla) elde edilen gelirdir. İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.




5.4. Diğer Riskler:

5.4.1. Sermaye Riski

Net Yükümlülük / Toplam Kaynak oranının yüksekliği İhraççının yükümlülüklerini ödeyememe riskini göstermektedir. Net yükümlülük, hazır değerlerin (nakit ve nakit benzerleri ile kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların toplamı) toplam yükümlülüklerden (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla Net Yükümlülük / Toplam Kaynak Oranı aşağıdadır:

(TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Yükümlülükler	6.399.510.299	4.534.499.567	2.510.083.676	2.186.009.637
Hazır Değerler	149.405.718	135.015.669	79.007.596	62.410.680
Net Yükümlülük	6.250.104.581	4.399.483.898	2.431.076.080	2.123.598.957
Özkaynaklar	10.237.917.100	7.851.547.236	4.353.151.599	717.955.002
Toplam Kaynak (*)	16.488.021.681	12.251.031.134	6.784.227.679	2.841.553.959
Net Yükümlülük/Toplam Kaynak Oranı	37,9%	35,9%	35,8%	74,7%

(*) Toplam kaynaklardan, hazır değerler tutarının düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

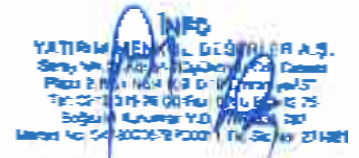
İhraççının özkaynaklarının önemli bir kısmı duran varlıklarda tutulmaktadır. İhraççının hazır değerleri 2020 yılında 62,4 milyon TL iken 2021 yılında 2020 yılına göre %26,6 artışla 79,0 milyon TL'ye yükselmiş olup 2022 yılında 2021 yılına göre %70,9 artışla 135,0 milyon TL'ye, 30.06.2023 dönemi itibarıyla da 2022 yılsonuna göre %10,7 artışla 149,4 milyon TL'ye yükselmiştir. İhraççının net yükümlülükleri 2020 yılında 2,1 milyar TL iken, 2021 yılında 2020 yılına göre %14,5 oranında artışla 2,4 milyar TL'ye yükselmiş olup 2022 yılında 2021 yılına göre %81,0 artışla 4,4 milyar TL'ye, 30.06.2023 döneminde de 2022 yılsonuna göre %42,1 oranında artışla 6,3 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının Net Yükümlülük / Toplam Kaynak Oranı da 2020 yılında %74,7 iken 2021 yılında %35,8'e gerilemiştir. 2022 yılında %35,9 olarak gerçekleşen Net Yükümlülük / Toplam Kaynak Oranı 2022 yıl sonuna göre sınırlı bir artış ile 30.06.2023 dönemi itibarıyla %37,9 seviyesine yükselmiştir. İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

5.4.2. Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle İhraççının finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının 30.06.2023 dönemi itibarıyla kredi riski esas olarak ilişkili olmayan taraflardan ticari ve diğer alacaklardan ve banka mevduatlarından (mevduat niteliğindeki kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar dahil) kaynaklanmaktadır.

30.06.2023 dönemi itibarıyla ilişkili taraflardan 0 TL (31.12.2022: 5.403.192 TL, 31.12.2021: 7.193.452 TL, 31.12.2020: 0 TL), ilişkili olmayan taraflardan 184.347.779 TL (31.12.2022: 120.817.625 TL, 31.12.2021: 43.610.527 TL, 31.12.2020: 10.081.741 TL) ticari alacağı, ilişkili taraflardan 0 TL (31.12.2022: 0 TL, 31.12.2021: 124.161.291 TL, 31.12.2020: 0 TL), ilişkili olmayan taraflardan 211.744 TL (31.12.2022: 157.049.394 TL, 31.12.2021: 0 TL, 31.12.2020:





75.897.426 TL) diğer alacağı ve bankalarda 149.314.069 TL (31.12.2022: 134.946.495 TL, 31.12.2021: 78.947.641 TL, 31.12.2020: 62.367.179 TL) mevduatı bulunmaktadır.

İhraççının 30.06.2023 dönemi itibarıyla vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış herhangi bir alacağı bulunmamaktadır.

5.4.3. Likidite Riski

Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir. İhraççının kredibilitésinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda İhraççı zararlı karşılaşılabılır.

İhraççının likidite riski dönemler itibarıyla aşağıda gösterilmektedir.

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	3,085,478,371	352,799,950	194,279,562	38,211,623
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1,361,661,605	308,415,823	196,541,836	527,514,361
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,27	1,14	0,99	0,07

İhraççının türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı 30.06.2023 dönemi itibarıyla 7.163,577.279 TL olup bu tutarın 241.140.744 TL'si 3 aydan kısa vadeli, 335.995.964 TL'si 3 - 12 ay vadeli, 3.099.919.326 TL'si 1 - 5 yıl vadeli ve 3.486.521.245 TL'si 5 yıldan uzun vadeli. Bu tutarın 6.026.524.526 TL'si finansal borçlanmalar, 32.138.095 TL'si ticari borçlar, 1.104.914.658 TL'si diğer borçlar ve yükümlülüklerden (parasal kalemler) oluşmaktadır.

Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler Oranında, 2020 yılısonundan itibaren yıllar itibarıyla artış meydana gelmiş olup 30.06.2023 tarihi itibarıyla 2,27 oranına ulaşılmıştır.

İhraççının dönen varlıkları yıllar itibarıyla artmakta olup 2020 yılında 38,2 milyon TL olan dönen varlıklar, 2021 yılında nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, türev varlıklar ve kısa vadeli finansal yatırımlardaki artışa bağlı olarak 2020 yılına göre %408,4 artışla 194,3 milyon TL'ye, 2022 yılında nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, türev araçlar ve peşin ödenmiş giderlerdeki artışa bağlı olarak 2021 yılına göre %81,6 artışla 352,8 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 döneminde de satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar, nakit ve nakit benzerleri ve ticari alacaklardaki artış sonucunda 2022 yılısonuna göre %774,6 artışla 3,1 milyar TL'ye yükselmiştir.

İhraççının konsolide varlıkları içerisindeki en önemli kalemi Türkiye, Rusya ve KKTC'de olmak üzere toplam 20 otel ve 1 ofis binası ile Bodrum'da bulunan 1 adet 5 yıldızlı tatil köyü, 2 adet yurt kompleksi, 1 adet Hadımköy'de yer alan fabrika binası ve arsası ve 1 adet arsadan oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmakta olup ilgili gayrimenkullerin değerleri her dönem sonunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer artışlarından dolayı 2020 yılında 2,7 milyar TL iken 2021



İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 2020 yılında 527,5 milyon TL iken, 2021 yılında finansal, ticari ve diğer borçlardaki düşüşe bağlı olarak 2020 yılına göre %62,7 düşüşle 196,5 milyon TL'ye gerilemiş olup 2022 yılında ise finansal borçlar ile birlikte diğer borçlardaki artışa bağlı olarak 2021 yılına göre %56,9 artışla 308,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise finansal borçlardaki artış ve satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülüklerle bağlı olarak 2022 yılsonuna göre %341,5 artışla 1,4 milyar TL'ye yükselmiştir. Yukarıda bahsi geçen Merit Park Otel'in devri neticesinde 30.06.2023 dönemi itibarıyla bilançoda 285,2 milyon TL tutarında karşılık ayrılmıştır.

Finansal Borçlanmalar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Finansal Borçlar	413.876.009	271.671.251	170.447.739	466.026.364
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	397.153.725	254.351.640	156.261.593	219.198.912
Uzun Vadeli Faaliyet Kiralama Borçlanmalarının Kısa Vadeli Kısımları	16.722.284	17.319.611	14.186.146	9.434.722
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları (*)	0	0	0	237.392.730
Uzun Vadeli Finansal Borçlar	3.209.702.891	2.482.613.164	1.813.638.955	1.451.107.683
Uzun Vadeli Banka Kredileri	3.152.677.151	2.426.145.123	1.764.148.918	1.408.484.738
Uzun Vadeli Faaliyet Kiralama Borçlanmaları	57.025.740	56.468.041	49.490.037	42.622.945
Toplam	3.623.578.900	2.754.284.415	1.984.086.694	1.917.134.047

[Handwritten signature]

184.000.000 TL olan sermayesi 243.066.196 TL'ye yükselmiş olup, ilgili sermaye artırımı işlemi 20.01.2021 tarihinde tescil edilmiştir.

Finansal tablo dönemleri itibarıyla banka kredilerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir.

Para Birimi (30.06.2023) – Defter Değeri	Nominal Falz Oranı	Orjinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	°a6,00 + euribor	55.897.521	178.852.396	1.397.726.016	1.576.578.412
Avro (2) (*)	°a6,00 – euribor	32.564.233	127.069.835	791.397.843	918.467.678
Avro (3) (*)	°a6,00 – euribor	13.239.551	46.096.422	327.322.464	373.418.886
Ruble (4) (*)	°o 6,00	2.294.431.532	45.135.072	636.230.828	681.365.900
Toplam (TL)			397.153.725	3.152.677.151	3.549.830.876

Para Birimi (30.06.2023) – Nominal Değer	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	50.217.034	53.063.205	1.363.298.182	1.416.361.387
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	29.583.934	50.933.564	783.475.363	834.408.927
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	12.026.030	16.293.106	322.898.674	339.191.780
Ruble (4)	% 6,00	2.147.719.114	2.425.289	635.372.156	637.797.445
Toplam (TL)			122.715.164	3.105.044.375	3.227.759.539

Para Birimi (31.12.2022) – Döner Değeri	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	55.518.435	108.320.199	1.000.427.359	1.108.747.558
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	33.046.223	81.275.540	578.683.978	659.959.518
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	13.328.127	30.232.942	235.940.411	266.173.353
Ruble (4)	% 6,00	2.426.678.116	34.522.959	611.093.375	645.616.334
Toplam (TL)			254.351.640	2.426.145.123	2.680.496.763

Para Birimi (31.12.2022) - Nominal Değer	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	52.942.280	31.666.755	1.025.632.924	1.057.299.679
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	31.574.482	34.312.268	596.255.389	630.567.657

Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	12.790.870	11.982.480	243.461.426	255.443.906
Ruble (4)	% 6,00	2.296.428.469	4.644.255	606.319.234	610.963.489
Toplam (TL)			82.605.758	2.471.668.973	2.554.274.731

Para Birimi (31.12.2021) – Defter Değeri	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	54.830.248	64.632.859	740.401.293	805.034.152
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	34.600.852	65.051.305	442.968.781	508.020.086
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	12.902.080	15.549.083	173.883.125	189.432.208
Ruble (4)	% 6,00	2.417.398.186	11.028.346	406.895.719	417.924.065
Toplam (TL)			156.261.593	1.764.148.918	1.920.410.511

Para Birimi (31.12.2021) – Nominal Değer	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	55.716.369	17.134.101	800.910.346	818.044.447
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	34.752.855	35.237.520	475.014.326	510.251.846
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	13.090.870	4.404.690	187.799.390	192.204.080
Ruble (4)	% 6,00	2.395.682.092	3.124.571	411.045.181	414.169.752
Toplam (TL)			59.900.882	1.874.769.243	1.934.670.125

Para Birimi (31.12.2020) – Defter Değeri	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	96.954.185	116.353.366	757.000.242	873.353.608
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	26.206.467	35.404.852	200.660.381	236.065.233
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	13.268.521	15.448.233	104.073.278	119.521.511
Avro (4)	%6,00 + euribor (*)	44.265.955	51.992.461	346.750.837	398.743.298
Toplam (TL)			219.198.912	1.408.484.738	1.627.683.650

Para Birimi (31.12.2020) – Nominal Değer	Nominal Faiz Oranı	Orjinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	97.137.291	68.046.995	806.956.012	875.003.007
Avro (2)	%6,00 – euribor (*)	26.252.855	21.924.624	214.558.471	236.483.095
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	13.315.870	8.799.180	111.148.845	119.948.025
Avro (4)	%6,00 + euribor (*)	43.650.454	42.529.372	350.669.555	393.198.927
Toplam (TL)			141.300.171	1.483.332.883	1.624.633.054

(*) 30.06.2023 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %3,261 (31.12.2022: %1,543; 31.12.2021: %0, 31.12.2020: %0) olup 11.11.2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen ÇT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar Euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır, 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen ÇT için kredilerinin %77'si, Akfen Karaköy için kredisinin %75'i kadar olmuştur. Söz konusu faiz oranı takas işlemi 16.02.2023 tarihinde 8.200.000 Avro karşılığı 165.896.660 TL tutarında kredilerden tahsilat yapılarak kapatılmıştır.

(1) Akfen GYO'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Akfen GYO portföyünde bulunan yatırımları devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 18.03.2015 tarihinde gerçekleşmiştir. GYO Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18.12.2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11.04.2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup kredi vadesi 30.12.2030'a uzatılmıştır. Grubun bu kredilerle ilgili güncel kredi riski, 16.08.2023 tarihi itibarıyla yaklaşık 110 milyon Avro'dur.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Tuzla, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı kredi verenler lehine ipotek edilmiştir,
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehnedilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinden 53.562.400 adedi kredi veren lehine rehnedilmiştir.

(2) Akfen GYO'nun bağılı ortaklığı olan Akfen GT'ye ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 2 yılı anapara geri ödemesiz 30.000.000 Avro tutarında 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 06.11.2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18.12.2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 14.07.2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup Rusya şirketlerindeki 9.500.000 Avro tutarındaki kredi Akfen GT'ye transfer edilmiş ve kredi vadesi 30.12.2030'a uzatılmıştır.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin 14.020.444 adedi kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 1. derecede ipotek edilmiştir.

(3) Akfen GYO'nun bağılı ortaklığı olan Akfen Karaköy'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 15.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 06.11.2015 tarihinde gerçekleşmiştir. GYO Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18.12.2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11.04.2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup kredi vadesi 30.12.2030'a uzatılmıştır.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin 7.010.222 adedi kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir,
- Bu otellerin ve ofisin işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

(4) Akfen GYO'nun bağılı ortaklığı Akfen GT'nin bağılı ortaklıkları olan Rusya Şirketleri, Rusya projelerine ait kredi borcunun 2030 yılına (3 yıl uzatma opsiyonlu olarak 2033 yılı) kadar yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18.12.2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 03.09.2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Rusya'daki şirketlerin kredilerinin 9.500.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GT'ye transfer edilmiş ve

Rusya şirketlerindeki kredilerin tamamı Avro'dan Ruble'ye dönülmüştür. Ruble bazındaki kredinin faiz oranı ilk 2 yıl için %6, sonraki 8 yıl için, %9,8 ve kalan dönemler için ise moprime (3 aylık) + %5 olarak belirlenmiş olup kredi vadesi 28.10.2033 tarihine kadar uzatılmıştır.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır;

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehnedilmiş olup Akfen GYT kullanılan kredi tutarları kadar kefalet vermiştir,
- Rusya şirketlerinin hisseleri ve işletme kira gelirleri kredi veren lehine rehnedilmişti,
- Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,

İhraççının banka kredilerinin vade kırılımları aşağıdaki gibidir:

(TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1 Yıdan Kısa	397.153.725	254.351.640	156.261.593	219.198.912
1-2 Yıl	340.718.193	224.055.812	137.520.758	216.178.612
2-3 Yıl	331.808.264	221.554.997	140.057.390	218.075.796
3-4 Yıl	331.590.792	234.891.664	140.782.269	585.434.662
4-5 Yıl	357.703.846	248.506.987	152.291.289	388.795.668
5 Yıl ve Üzeri	1.790.856.056	1.497.135.663	1.193.497.212	0
Toplam	3.549.830.876	2.680.496.763	1.920.410.511	1.627.683.650

TFRS-16 standardını Akfen GYO, 01.01.2019 tarihi itibarıyla uygulamaya başlamış olup Şirket'in kiralık arazilerinin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri faaliyet kiralama borçlanmaları olarak sınıflandırmıştır.

İhraççının faaliyet kiralama borçlanmalarının vade kırılımları aşağıdaki gibidir:

(TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1 Yıdan Kısa	16.871.559	17.319.611	14.186.145	10.292.067
1-5 Yıl	77.112.258	77.727.930	71.464.205	61.412.179
5 Yıl ve Üzeri	781.313.447	769.205.617	758.213.601	720.744.279
Eksi: Gelecek Dönemlere Ait Finansman Gideri	-801.549.240	-790.465.506	-780.187.768	-740.390.858
Toplam	73.748.024	73.787.652	63.676.183	52.057.667

5.4.4. Piyasa Riski

5.4.4.1. Yabancı Para Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalmaktadır.

İhraççı ABD Doları, Avro ve İngiliz Sterlini para birimleri cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı Para Pozisyonu	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Döviz Varlıkları	197.970.725	512.020.421	188.346.325	118.649.897
Döviz Yükümlülükleri	3.702.813.842	2.801.625.208	1.958.486.627	1.656.279.225
Net Döviz Pozisyonu	-3.504.843.117	-2.289.604.787	-1.770.140.302	-1.537.629.328
Kurlarda %20 Artış Olması Halinde Özkaynaklara Etkisi	-700.968.623	-457.920.761	-354.028.060	-307.525.866

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda artış olması halinde finansal tablolara negatif etkisi olacaktır.

Akfen GYO ve Akfen Karaköy'ün 2022 yıl sonunda yaptığı döviz kuru takas işlemiyle 14.07.2023 tarihinde yapılan ve 13.10.2023 tarihinde yapılacak Avro cinsinden kredi ödemeleri için Avro kurları sırasıyla 23,79 ve 25,51 olarak sabitlenmiştir. Söz konusu döviz kuru takasına ilişkin türev varlıkların gerçeğe uygun değeri, 30.06.2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda dönen varlıklarda "Türev Araçlar" kaleminde muhasebeleşmiştir.

5.4.4.2. Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimler piyasadaki fiyatların değişmesine sebep olup dolayısıyla finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşturabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir.

İhraççının faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, değişken faiz oranlı finansal yükümlülüklerine bağlıdır.

Faiz Pozisyon Tablosu (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Sabit Faizli Finansal Araçlar				
Finansal Varlıklar	23.260.603	44.848.898	22.275.800	8.451.225
Finansal Yükümlülükler	681.365.900	2.171.776.657	1.544.788.900	237.392.730
Toplam	704.626.503	2.216.625.555	1.567.064.700	245.843.955
Değişken Faizli Finansal Araçlar				
Finansal Varlıklar	7.971.487	0	61	52.527.238
Finansal Yükümlülükler (*)	2.868.464.976	508.720.106	375.621.611	1.627.683.650
Toplam	2.876.436.463	508.720.106	375.621.672	1.680.210.888

(*) GYO Grup'un Avro bazlı kredilerinin faiz oranı 30.06.2023 tarihi itibarıyla %6,00 + Euribor (3 aylık)'dur. 30.06.2023 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %3,261 (31.12.2022: %1,543; 31.12.2021: %0, 31.12.2020: %0) olup 11.11.2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar Euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kupamısı sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için kredilerinin %77'si, Akfen Karaköy için kredisinin %75'i kadar olmuştur. Söz konusu faiz oranı takas işlemi 16.02.2023 tarihinde 8.200.000 Avro karşılığı 165.896.660 TL tutarında krediteden tahsilat yapılarak

kapatılmıştır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla GYO Grup'un Ruble bazlı kredilerinin faiz oranı ise %6'dır.

İhraççının 30.06.2023 finansal tablo dönemi itibarıyla 23.260.603 TL (31.12.2022: 44.848.898 TL, 31.12.2021: 22.275.800 TL, 31.12.2020: 8.451.225 TL) sabit faizli, 7.971.487 TL (31.12.2022: 0 TL, 31.12.2021: 61 TL, 31.12.2020: 52.527.238 TL) değişken faizli finansal varlığı, 681.365.900 TL (31.12.2022: 2.171.776.657 TL, 31.12.2021: 1.544.788.900 TL, 31.12.2020: 237.392.730 TL) sabit faizli, 2.868.464.976 TL (31.12.2020: 508.720.106 TL, 31.12.2021: 375.621.611 TL, 31.12.2020: 1.627.683.650 TL) değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmaktadır.

GYO Grup'un gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlık veya yükümlülüğü ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı türev finansal araçları (faiz swap işlemleri) bulunmaktadır. 11.11.2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar Euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için %77, Akfen Karaköy için %75 olmuştur. Faiz oranı takas işlemi 16.02.2023 tarihinde kapatılmıştır.

30.06.2023 döneminde değişken faiz oranları 100 baz puan daha yüksek olsaydı ihraççının vergi öncesi karı 122.670.000 TL daha az olacaktı.

5.4.5. Ana pay sahipleri ile diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin çatışma riski

Sermaye artırımı sonrası, Şirket pay sahiplerinden Hamdi AKIN ve Şirketin dolaylı pay sahiplerinden Pelin AKIN ÖZALP ve Selim AKIN, İhraççının sermayesinde paya sahip olmaya devam edeceklerdir. Ayrıca, İhraççının 9 kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerinin ikisi A grubu, ikisi C grubu ve ikisi D grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilmekte olup, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı sağlayan 3.771,983 adet A ve 3.771,983 adet D grubu payların tamamı, 3.771,983 adet C grubu payların ise 3.768,212 adedi Hamdi AKIN'a aittir. Bu nedenlerle, söz konusu pay sahiplerinin çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda verecekleri kararlar azınlık pay sahiplerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olup kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Levent Loft, Büyükdere Cad., No:201, C Blok, Kat:8, Daire:151, Levent, Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	372279-0

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Akfen GYO, 25.06.1997 tarihinde yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacıyla süresiz olarak Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (Aksel) unvanı ile kurulmuş olup söz konusu kuruluş işlemi, 30.06.1997 tarih ve 4321 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirket'in nihai unvanı 25.08.2006 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiş ve bu husus 31.08.2006 tarihli 6632 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Levent Loft, Büyükdere Cad., No:201, C Blok, Kat: 8, Daire: 151, Levent, Beşiktaş/İstanbul
Telefon ve Faks Numaraları	Telefon: +90 (212) 371 87 00 Faks: +90 (212) 279 62 62
İnternet Adresi	www.akfengyo.com.tr
KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi	akfengyo@hs01.kep.tr

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

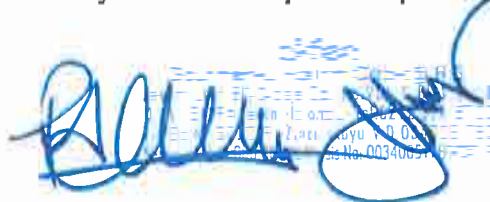
6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

SPK'nın 04.02.2021 sayılı toplantısında aldığı karar çerçevesinde İhraççının 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 344.646.332 TL'ye artırılmasına, sermaye artışında çıkarılacak yeni payların tahsisli sermaye artırım kapsamında mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak, tahsisli satış yöntemi ile Hamdi Akın'a tahsis edilmesine, söz konusu payların Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde belirlenen 4,43 TL'lik işlem fiyatı üzerinden ihraç edilmesine, buna göre 450.000.002,48 TL ihraç tutarı için, 4,43 TL'lik işlem fiyatı üzerinden 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım işlemi 09.02.2021 tarihinde tamamlanmış olup Şirket sermayesi, emisyon primli olarak 243.066.196 TL'den 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır.

Bu sermaye artışından elde edilen fon ile;

Bodrum'da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamı; Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerlendirme raporunda belirlenen 265.067.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 235.000.000 TL'ye Akfen Altyapı'dan ve

KYK'ya 15 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı Isparta ve Kütahya'da iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımlar A.Ş.'nin paylarının tamamı ise Türkiye Sınai





Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 28.01.2021 tarihli şirket değerlendirme raporunda belirlenen 242,382,000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 215,000,000 TL'ye Akfen İnşaat'tan satın alınmıştır.

Bu kapsamda Masanda ve Isparta Yurt Yatırımları'nın satın alınması işlemlerinin finansmanı yukarıda detayları verilen sermaye artırımından elde edilen özkaynaklar ile sağlanmıştır.

2021 yılında İhraççı ile kolaylaştırılmış usulde birleşen 2 bağlı ortaklığın gerçekleştirdikleri yatırımlara ilişkin detaylar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (mn Euro)	İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Bodrum Loft	Muğla	27,6,0	Temmuz 2020	Özkaynaklar

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (mn Euro)	İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Isparta Yurt	Isparta	14,4	Aralık 2018	Özkaynaklar
Kütahya Yurt	Kütahya	10,9	Eylül 2019	Özkaynaklar

TCDD ile, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütöçesme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında Viyadük ve Terminal yapımı ile ticari alanların 2051 yılına kadar işletilmesi için kiralama sözleşmesi imzalamış olan Fıratcan İnşaat'a %51 oranında iştirak edilmesi amacıyla Fıratcan İnşaat'ın tek pay sahibi konumunda olan Sefa ÖZÇELİK ile İhraççı arasında 29.03.2021 tarihinde pay satış sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu satın alma işlemi için hazırlatılan değerlendirme raporundaki değer hesapları SPK'nın III-62,1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Tebliği ve 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı ilke kararındaki Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerde Uyulacak Esaslar uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında sağlanmıştır. Bu doğrultuda Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak kabul görmüş İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi sonucu bulunan değer, şirket değeri olarak hesaplanmıştır. Değerleme raporunda şirketin değeri 13.750.000 Avro olarak tespit edilmiş olup 9,415 olarak kullanılan döviz kuruna göre Fıratcan İnşaat'ın şirket değeri 129.470.000 TL'dir, Fıratcan İnşaat'ın %51'i bu değer üzerinden 66.030.000 TL olarak hesaplanmaktadır. İşlem, söz konusu değer üzerinden %11,6 iskonto uygulanarak 58.375.000 TL'den (6.200.000 Avro), 31.03.2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu tutarın (3.000.000 Euro) 30.597.760 TL'lik kısmı Şirket'in 2016-2019 yılları arasında aldığı 6.233.384 adet AKFGY payının devri ile kalan (3.200.000 Euro) 29.941.277,74 TL'lik kısmı ise Hamdi AKIN'dan 15.04.2021 tarihinde alınan borç ile ödenmiştir.

Şirket, Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk payını ise 18.07.2023 tarihinde 5 milyon Euro karşılığı TL peşin, 5 milyon Euro karşılığı TL ise 31.12.2023 vadeli olarak satın almış olup söz konusu kaynağı kira gelirlerinden elde ettiği fon fazlası ile sağlamıştır.

İhraççının genel yapısındaki operasyonel maliyetlerin azaltılması, organizasyon yapısının sadeleştirilmesi, faaliyetlerin kolaylaştırılması amacıyla 03.11.2020 tarihinde tasfiye edilmiş, böylece Rusya'daki yatırımların sahibi olan şirketler; Severny Avtovozkal Ltd. 26.01.2021

tarhinde, Yaroslavlinvest Ltd. 05.02.2021 tarihinde, Kaliningradinvest Ltd. 05.02.2021 tarihinde, Samstroykom Ltd. 05.03.2021 tarihinde ve Volgastroykom Ltd. 05.03.2021 tarihinde Rusya resmi makamlarınca tescil edilmiş, böylece direkt olarak Akfen GT'nin bağılı ortaklığı haline getirilmiştir. Ağustos 2023'te ise, Akfen GT'nin kısmi bölünmesinin tamamlanması ile söz konusu iştirak payları (464 milyon TL) Akfen Kuzey'e devredilmiştir.

Şirket, 14.09.2022 tarihinde Muğla, Bodrum Yahkavak Mahallesi Dazlak Mevkii'nde 22.197 m² arsa 379.600.582 TL (toplam 20,8 milyon USD) maliyetle satın almış olup arsa için onaylı ruhsat paralelinde üzerine 29 adet villa yapımına başlamıştır. Arsanın satın alınması için Akfen International'dan 3 yıl vadeli, %5,5 faizle 14,8 milyon USD borç almış olup arsanın kalan bedeli ile bugüne kadar yapılan inşaat Şirket'in gelir fazlası ile finanse etmiştir. Alınan borcun vade sonuna kadar anapara veya faiz ödemesi bulunmamaktadır.

Şirket, 29.12.2022 tarihinde Muğla, Milas Kıyıkışlacık Köyü, Gökliman Mevkii'nde aktifinde 83.625 m² turizm imarlı arsa bulunan Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Ticaret A.Ş.'nin %100'ünü 477 milyon TL bedel ile satın almış olup söz konusu alım için yine Akfen International'dan bu defa 5 yıl vadeli, %1,5 faizle 25,53 milyon USD borç almıştır.

Şirket'in ve %100 bağılı ortaklığı Akfen Güney'in (kısmi bölünmeden önce Akfen GT) müştereken %91,47 oranında ortak oldukları Akfen Karaköy'ün kalan %8,53'lük hissesinin %7,26'lık kısmı 16.02.2023 tarihinde, kalan %1,27'lik kısmı ise 02.05.2023 tarihinde satın alınmış olup ilk işlem Satıcı'nın borcuna mahsuben yapılmış, ikinci işlemin fonlaması Şirket'in kira gelirlerinden elde ettiği gelir fazlası ile karşılanmıştır.

05.05.2023 tarihinde İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 parselde bulunan 7.027 m² arsa üzerinde 16.119 m² kapalı alana sahip fabrika binasının şufa hakkı satın alınmış olup aynı gayrimenkulün tapu devri 26.07.2023 tarihinde gerçekleşmiştir. Söz konusu satın alma toplam 3.140.652 Euro karşılığı 67.749.654 TL'ye mal olmuş olup fonlaması Şirket'in kira gelirlerinden elde ettiği gelir fazlası ile sağlanmıştır.

Bununla birlikte İhraççı ve bağılı ortaklıklarının bugüne kadar yapmış olduğu yatırımların haritası aşağıda verilmiştir.

A diagram of a patient lying in a bed, connected to various monitoring and support systems. Labels with arrows point to the following components:

- 10000 mm Hg**: A line connected to a red box labeled **BP** (Blood Pressure).
- SpO2**: A line connected to a red box labeled **SpO2**.
- ECG**: A line connected to a red box labeled **ECG**.
- Temperature**: A line connected to a red box labeled **Temp**.
- Respiration**: A line connected to a red box labeled **Resp**.
- IV**: A line connected to a red box labeled **IV**.
- Urine**: A line connected to a red box labeled **Urine**.
- Stomach**: A line connected to a red box labeled **Stomach**.

Sumitara Oda (Rajya)

Handwritten signature: *[Signature]*

11-20-2019 12:00 PM
Sgt. [Name] [Address]
[City] [State] [Zip]
[Phone Number]
[Email Address]
[Signature]

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (milyon USD) (*)	Projenin Başlama Tarihi	Projenin İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Terminal Kadıköy	İstanbul	45	2021	2024	Uzun Vadeli Proje Kredisi ve Özkaynaklar

Akfen GYO, üzerine villa projesi inşa etmek amacıyla 15.09.2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta 22 bin 197 m²'lik arsa satın almıştır. 29 villa inşa edilmesi planlanan projenin 2025 yılında tamamlanması hedeflenmektedir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla %7'si tamamlanmıştır.

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (milyon USD) (*)	Projenin Başlama Tarihi	Projenin İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Yalıkavak Projesi	Muğla	38	2023	2025	Özkaynaklar

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Akfen GYO'nun ana faaliyet konusu, esas sözleşmesinin "Şirketin Amacı, Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesinde belirtildiği üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun GYO'ya ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek üzere kurulmuş olup SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin (Seri VI, No: 11) 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularıyla iştigal etmektir.

Akfen GYO, 25.06.1997 tarihinde yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacıyla süresiz olarak Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (Aksel) unvanı ile kurulmuş olup söz konusu kuruluş işlemi, 30.06.1997 tarih ve 4321 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirket'in nihai unvanı 25.08.2006 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiş ve bu husus 31.08.2006 tarihli 6632 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Akfen GYO, Esas Sözleşmesi'nde yer alan alanlarda faaliyetlerini devam ettirmekte olup aşağıdaki alanlarda faaliyettedir.

Akfen GYO, 2007 yılından itibaren sektörde öncülük ettiği "Çağdaş Şehir Otelleri" projesi başta olmak üzere 2021 yılından itibaren çeşitlendirmeye başladığı portföyünde, düzenli kira geliri elde ettiği 20 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt kompleksi, 1 fabrika ve 1 ofis binasından oluşan 24 projeye ve ayrıca yatırımı devam eden 3 projeye ulaşmıştır. Böylece Akfen GYO, başta Accor uzmanlığı ile Türkiye'nin başlıca otel yatırımcılarından biri haline gelmiştir.

11.05.2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKF'GY" hisse kodu ile Borsa İstanbul AŞ.'nde (BIST) işlem görmeye devam etmektedir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla fiili dolaşım oranı %42,24 seviyesinde olup (İzahname tarihi itibarıyla %44,55) aynı tarihte hisse kapanış fiyatı 4,20 TL, (Kapanış piyasa değeri: 5,46 milyar TL/211 milyon USD) olarak gerçekleşmiştir.

Akfen GYO, mevcut durum itibarıyla Yıldız Pazar'da işlem görmekte olup 2022 yılında BIST100 Endeksine girmiş ve 2023 yılından itibaren Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde 1. grup şirketleri arasında yer almaya başlamıştır.

Otel Yatırımlarından Portföy Çeşitliliğine

Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmiş olup Türkiye'de 15, Rusya'da 4 olmak üzere toplam 19 otelini dünyanın en büyük otel işletmecilerinden Accor Grubu'na uzun dönemli kiralamıştır. Akfen GYO'nun portföyünde Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü Bodrum Loft bulunmaktadır.

Rusya'da Volgastroykom aracılığıyla Şirket portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 m²'lik kiralanabilir ofis binası bulunmaktadır. Burada bulunan ofislerden kira geliri elde edilmektedir.

Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şirketi arasında Merit Park Oteli'nin devrine ilişkin olarak Nisan 2023 içinde bir pay devir sözleşmesi imzalanmıştır. Satın alma bedeli "70.000.000 ABD Doları + değişken pay bedeli" olup pay devrinin yapılacağı kapanış tarihinde nakden ve peşin olarak ödenecektir.

Akfen GYO'nun, yurt içi ve yurt dışında 21 otelinde toplam 3.720 oda ve 36 villası, Rusya'da 4.637 m²'lik bir ofis binası, Türkiye'de toplam 13 bloktan oluşan toplam 7.840 adet yatak kapasiteli iki yurt kompleksi, İstanbul Söğütözü'nde 2024 yılı içerisinde işletmeye geçmesi planlanan ticaret ve sosyal alan kompleksi, Bodrum Yalıkavak'ta villa ve Milas Kıyıkışlaçık'ta konsept tasarım çalışmaları yapılan toplam 106 bin m²'lik turizm, konut ve ticari gayrimenkul projesi ve 7.207 m²'lik bir alanda, kirada bulunan fabrika binası yatırımı bulunan bulunmaktadır.

Akfen GYO'nun toplam gayrimenkul portföy değeri 2023 yıl ikinci çeyrek sonu itibarıyla yaklaşık 622 milyon Avro'ya ulaşmıştır. Stratejik Ortaklıklar ve Uzun Dönemli Kiralamalarla 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 ve Yurtlar Genel Müdürlüğü ("KYK") tarafından işletilmektedir.

İhraççının portföyünde yer alan varlıklara ilişkin detaylı bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Niteliği	Varlık	Kapasite	Açılış Tarihi	Gerçekleşen Yatırım (Milyon Avro)
Oteller	Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	208/228 Oda	Mart 2007	23,1
	Ibis Otel Eskişehir	108 Oda	Nisan 2007	4,6
	Novotel Trabzon	200 Oda	Ekim 2008	13,9
	Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	92/177 Oda	Ocak 2010	16,2
	Novotel ve Ibis Otel Kayseri	96/160 Oda	Mart 2010	12,2
	Ibis Otel Bursa	200 Oda	Kasım 2010	8,9
	Ibis Otel Adana	165 Oda	Eylül 2012	9,7
	Ibis Otel Esenyurt	156 Oda	Ocak 2013	8,0
	Ibis Otel İzmir Alsancak	140 Oda	Haziran 2013	6,5
	Ibis Otel Ankara Airport	147 Oda	Eylül 2014	8,8
	Novotel İstanbul Bosphorus	200 Oda	Şubat 2016	35,6
	Ibis Otel Tuzla	286 Oda	Nisan 2017	16,0
	Merit Park Otel (*)	286 Oda	Nisan 2007	33,9
	Ibis Otel Yaroslavl	177 Oda	Eylül 2011	16,1
	Ibis Otel Samara	204 Oda	Mart 2012	14,7
	Ibis Otel Kaliningrad	167 Oda	Ağustos 2013	15,0
	Ibis Otel Moskova	317 Oda	Temmuz 2015	33,0
Ofis	Samara Ofis	4.637 m ²	Mart 2012	7,3
Tatil Köyü	Bodrum Loft	92 Oda	Temmuz 2020	27,6
Yurtlar	İsparta Yurt	4.032 yatak	Aralık 2018	14,4
	Kütahya Yurt	3.808 yatak	Eylül 2019	10,9
Diğer	Söğütlüceşme Projesi	9.375 m ²	2024 1. Çeyrek (Planlanan)	20,9
Diğer	Yalıkavak Projesi	22.197 m ²	-	21,6
Diğer	Kıyıkışlacık Arsası	83.625 m ²	-	24,0
Diğer	Fabrika Binası Hadımköy	7.027 m ²	Faali	3,1

(*) Merit Park Hotel & Casino unvanı ile işletilen otelin devrine dair bir pay devir sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu otelin Şirket açısından en uygun devri, Şirket bağlı ortaklığı Akfen GT'nin, söz konusu otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içerisinde otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilmiştir (Akfen GT kısmi bölünme 28.08.2023 tarihinde tescil edilmiştir.). Sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından "70.000.000 USD + değişken bedel" ile tüm hisseler alıcıya devredilecektir.

Şirket, Türkiye’de Accor tarafından işletilen 15 otelin 14’ünü, Bodrum Loft Oteli’ni, öğrenci yurtlarını ve Yalıkavak Projesini kendi tüzel kişiliği altında bulundurmaktadır. Ayrıca, Şirket’in %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Kuzey’in aktifinde Rusya şirketlerinin payları, %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Güney’in aktifinde Akfen Karaköy’ün payları, %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT’nin aktifinde KKTC’deki otel, %100 bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnşaat’ın aktifinde bulunan Söğütlüçesme Projesi, %100 bağlı ortaklığı olan Göklüman’ın aktifinde Kıyıkışlaçık arsası, doğrudan ve dolaylı olarak %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy’ün aktifinde Novotel İstanbul Bosphorus ve fabrika binası bulunmaktadır. Şirket, 14.09.2022 tarihinde Muğla, Bodrum Yalıkavak Mahallesi, Dazlak Mevkii’nde yer alan 22.197 m² arsayı 379.600.582 TL (toplam 20,8 milyon ABD Doları) maliyetle satın almış olup arsa için onaylı ruhsat paralelinde üzerine 29 adet villa yapımına başlamıştır. Projenin toplam maliyetinin arsa bedeli dahil yaklaşık 54 milyon USD olması planlanmakta olup villa satışları başlamıştır.

Şirket, 29.12.2022 tarihinde, aktifinde Muğla, Milas Kıyıkışlaçık Köyü, Göklüman Mevkii’nde 83.625 m² turizm imarlı arsa bulunan Göklüman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Ticaret A.Ş.’nin %100’ünü 477 milyon TL bedel ile satın almış olup belirtilen arsada turistik amaçlı bir tesis yapılmak üzere konsept tasarım çalışmaları başlamıştır. Projenin toplam maliyetinin arsa bedeli dahil yaklaşık 100 milyon USD seviyelerinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Şirket’in dolaylı ve dolaysız olarak %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy’ün portföyünde bulunan fabrika binası, halihazırda fabrikayı işletmekte olan İraysan’a 5 yıl süreyle kiraya verilmiştir.

Şirket’in Gelirlerinin Kırılımı

Şirket’in elde ettiği gelirlerin ana başlıklar olarak kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Otel Kira Gelirleri	318.072.838	160.177.434	474.385.827	163.782.355	61.195.278
Yurt Gelirleri	24.027.253	15.542.602	36.273.162	25.882.035	0
Gayrimenkul Satış Gelirleri	0	0	0	1.257.076	3.441.888
Diğer	761.884	454.852	1.070.517	572.178	451.477
Toplam	342.861.975	176.174.888	511.729.506	191.493.644	65.088.643

İhraççının gelirleri, temel olarak portföyünde yer alan gayrimenkullerden elde etmekte olduğu kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Accor tarafından işletilen ve hasılat veya gelirinden kira alınan 19 otelde 2023 yılı 2. çeyrek ortalama doluluk oranı %62,2’ye (2022 yılı: %64,6, 2022 yılı 2. çeyrek: %60, 2021 yılı: %54,9 ve 2020 yılı: %33), ortalama oda fiyatı 64 Avro’ya (2022 yılı: 53 Avro, 2022 yılı 2. çeyrek: 41 Avro, 2021 yılı: 32 Avro ve 2020 yılı: 31 Avro) artmıştır. 2020 yılında 61,2 milyon TL olan kira gelirleri, 2021 yılında 2020 yılına göre pandeminin etkilerinin azalmaya başlaması ve Avro/TL kurunun artışı etkisi ile birlikte %167,6 artışla 163,8 milyon TL’ye yükselirken, 2022 yılında 2021 yılına göre %189,6 artışla 474,4 milyon TL’ye yükselmiştir. 2023 yılının ilk yarısında da bir önceki yılın aynı dönemine göre %98,6 artışla 318,1 milyon TL’ye

yükselmiştir. Hasılatta yıllardan yıla yükselişte, İhraççının 2021 yılında portföyüne kattığı Bodrum Loft otelinin ve yine 2021 yılında portföyüne eklediği Isparta ve Kütahya öğrenci yurtlarının da katkısı yüksektir. Bodrum Loft tatil köyü, işletilmek üzere Akfen Turizm'e, yurtlar ise Kredi Yurtlar Kurumu'na kiraya verilmiştir. Bunun yanı sıra yine İhraççının portföyünde bulunan KKTC'deki Merit Park Otel'in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şti.'nden elde edilen gelir de hasılatın yükselmesinde önemli rol oynamıştır.

Şirket'in 2021 yılının 1. çeyreğinde Isparta Yurt Yatırımları'nı satın alması ile birlikte 2021 yılına ilişkin konsolide finansal tablolarında 25,9 milyon TL tutarında yurt kira geliri muhasebeleşmiştir. 2022 yılı 2021 yılına göre %40,1 artan yurt kira gelirleri 36,3 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %54,6 artışla 24,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (Fıratcan İnşaat)

TCDD ile, İstanbul, Kadıköy'deki İstanbul Söğütlüçeşme Tren Gar'ında TCDD'ye taahhüt edilen YHT viyadük ve terminali yapımı ile ticari alanların 2051 yılına kadar işletilmesi işinin müteahhidi olan Fıratcan İnşaat'a 2021 yılında 6,2 milyon Avro karşılığı TL ile %51 oranında iştirak edildikten sonra 18.07.2023 tarihinde kalan %49 hisse de 10 milyon Avro karşılığı TL bedelle satın alınarak, söz konusu şirket %100 bağlı ortaklık haline gelmiştir. Bu şekilde toplamda 16,2 milyon Avro'ya satın alınan şirket için Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin 17.07.2023 tarihli değerleme raporunda değer 22,2 milyon Avro olarak tespit edilmiş olup böylelikle son alınan %49'luk hissenin iskonto oranı %8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılının ilk yarısında işletmeye açılması beklenen ve inşaatı devam eden tesisin ticari alanlarından 27 yıllık işletme süresi boyunca yıllık ortalama yaklaşık 11 milyon Avro karşılığı TL gelir elde edilmesi beklenmektedir.

Projenin toplam maliyeti, KDV dahil 45 milyon USD'dir.

Proje kapsamında, yaklaşık 41.700 m² toplam proje alanında viyadük, peron, Yüksek Hızlı Tren Terminal Binası ve yaklaşık 19 bin m² ticari alanlı Söğütlüçeşme Projesi, yeme-içme mekanları, kültür-sanat alanı ve otopark inşa edilmektedir.

İhraççı tarafından yayımlanmış izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları ve finansal tablolar gibi belgelerin ya da ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarının incelenmesi suretiyle ortaklık faaliyetleri hakkında bilgi edinilebilir. İhraççının internet sitesi veya Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) yoluyla ilan etmesi gereken izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları, finansal tablolar gibi belgelere ve ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarına www.akfengyo.com.tr adresli internet sitesinden ve KAP'tan (www.kap.org.tr) ulaşılabilir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gellinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

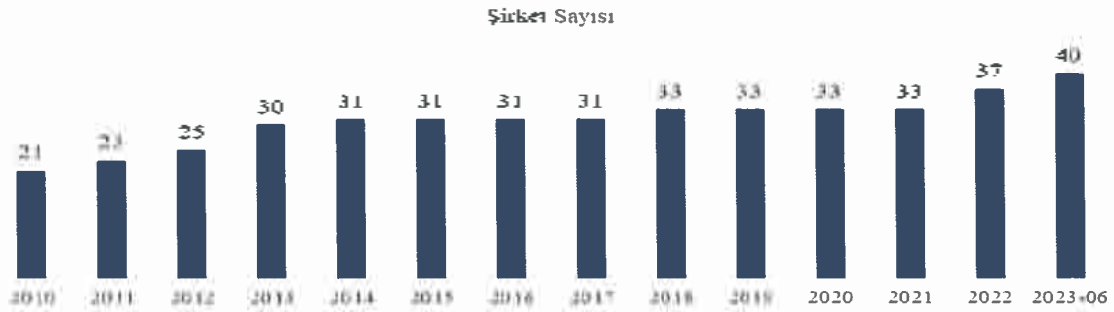
7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

İhraççı, gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet göstermekte olup gelirleri turizm sektöründe yaşanan gelişmelerden de doğrudan etkilenmektedir. Bununla birlikte İhraççının bağlı ortaklığı Isparta Yurt Yatırımları dolayısıyla eğitim ve yurt yatırımları alanlarında da faaliyet gösterilmekte olup işbu bölümde gayrimenkul, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, turizm, eğitim ve yurt yatırımları sektörü incelenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak kaydıyla kurulan GYO'ların amacı, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. GYO'lar, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar.

2010 yılında 21 olan GYO sayısı 2023 yılının 2. çeyreği itibarıyla 43'e yükselmiş olup yıllar itibarıyla gelişimi aşağıda yer almaktadır.



30.06.2023 dönemi itibarıyla GYO'ların fiyat ve piyasa değerlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup Akfen GYO'nun 5,5 milyar TL'lik piyasa değeri ile sektördeki payı %2,6'dır.

Ticaret Unvanı	Sembol	Kapanış Fiyatı	Filili Dolaşım Oranı	Piyasa Değeri (Bin TL)	Filili Dolaşımdaki Piyasa Değeri (Bin TL)
ADGYO	ADRA GMYO	BİST İlk İşlem Tarihi 20 Eylül 2023			
AKPGY	Akfen GMYO	4,20	44,50	5.460.000.000	2.429.788.586
AKSGY	Akış GMYO	5,66	44,66	4.556.300.000	2.034.758.063
AKMGY	Akmerkez GMYO	80,30	8,86	2.992.299.200	265.117.344
ALGYO	Alarko GMYO	28,38	48,76	4.112.262.000	2.005.241.409
ASGYO	Asce GMYO	BİST İlk İşlem Tarihi 3 Ağustos 2023			
ATAGY	Ata GMYO	7,02	50,80	333.450.000	169.398.635
AGYO	Atakule GMYO	4,80	18,31	1.264.032.000	231.441.394
AVGYO	Avrasya GMYO	5,59	52,08	623.844.000	324.919.849
BASGZ	Başkent Doğalgaz GMYO	12,92	15,28	9.044.000.000	1.382.297.964
DZGYO	Deniz GMYO	3,07	25,08	1.228.000.000	307.964.074
DGGYO	Doğuş GMYO	26,26	5,56	8.718.524.460	484.917.864
EKGYO	Emlak Konut GMYO	7,40	48,29	28.120.000.000	13.578.274.932
EYGYO	EYG GYO	19,58	30,00	1.615.350.000	484.541.488
FZLGY	Fuzul GMYO	BİST İlk İşlem Tarihi 28 Temmuz 2023			
HLGYO	Halk GMYO	4,20	20,62	6.923.700.000	1.427.515.669
IDGYO	İdealist GMYO	4,36	75,99	218.000.000	165.653.906

ISGYO	İş GMYO	10,64	37,09	10.201.100.000	3.784.075.944
KZBGY	Kızılbük GYO	18,07	34,80	5.421.000.000	1.886.430.438
KLGYO	Kiler GMYO	2,79	46,11	3.892.050.000	1.794.466.820
KGYO	Koray GMYO	50,50	48,94	2.020.000.000	988.643.023
KRGYO	Körfez GMYO	18,46	21,23	1.218.360.000	258.607.642
KZGYO	Kuzugrup GMYO	BİST İlk İşlem Tarihi 29 Ağustos 2023			
MRGYO	Martı GMYO	6,33	58,56	2.088.900.000	1.223.348.815
MSGYO	Mistral GMYO	6,75	27,72	962.353.545	266.740.900
NUGYO	Nurul GMYO	6,12	50,99	2.052.329.760	1.046.543.611
OZKGY	Özak GMYO	6,50	25,00	9.464.000.000	2.365.682.800
OZGYO	Özderici GMYO	3,91	48,99	977.500.000	478.896.393
PAGYO	Panora GMYO	26,68	35,97	2.340.300.000	841.901.559
PSGYO	Pasifik GYO	4,25	33,12	6.968.299.382	2.307.657.711
PEKGY	Peker GMYO	10,30	60,62	6.899.287.594	4.182.587.847
PEGYO	Pera GMYO	6,75	98,05	962.280.000	943.486.291
RYGYO	Reysaş GMYO	14,34	29,61	7.170.000.000	2.123.194.979
SRVGY	Servet GMYO	215,90	21,06	11.226.800.000	2.364.747.069
SNGYO	Sinpaş GMYO	2,53	54,22	3.795.000.000	2.057.587.276
SEGYO	Şeker GMYO	2,25	24,98	1.830.499.387	457.191.264
TRGYO	Torunlar GMYO	18,14	21,12	18.140.000.000	3.830.500.303
TDGYO	Trend GMYO	4,92	46,16	339.480.000	156.698.236
TSGYO	TSKB GMYO	5,71	11,26	3.711.500.000	417.906.925
VKGYO	Vakıf GMYO	1,47	31,00	4.328.100.000	1.341.845.611
YGGYO	Yeni Gimat GMYO	35,30	82,33	8.539.776.000	7.030.904.863
YGYO	Yeşil GMYO	1,78	84,57	418.505.957	353.941.521
ZRGYO	Ziraat GMYO	4,43	18,94	20.792.736.600	3.938.196.489
Toplam TL				210.969.919.884	71.733.615.504
TCMB Yıl Sonu Kuru				25,82	25,82
Toplam USD				8.170.794.728	2.778.219.036

Konsolide finansal tablo yayınlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.

(*) Piyasa değerinin yıl sonu özkaynaklara göre iskontosudur. Eksi değer prim oranıdır.

(**) Döviz kuru, TCMB 30.06.2023 döviz alış kurudur.

(Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2. Çeyrek Raporu, Kamuyu Aydınlatma Platformu)

GYO'ların finansal tablo dönemleri itibarıyla özkaynak gelişimlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup, Akfen GYO'nun 30.06.2023 dönemi itibarıyla 10,2 milyar TL'lik özkaynakları ile, sektördeki payı %3,9'dur.

Ticaret Unvanı	Sembolü	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
ADGYO	ADRA GMYO	119.159.330	372.356.940	1.196.001.445	1.719.609.221
AKFGY	Akfen GMYO	694.122.319	4.293.282.878	7.740.310.878	10.220.521.160
AKSGY	Akış GMYO	3.607.233.978	4.138.127.257	9.814.638.514	12.052.639.156
AKMGY	Akmerkez GMYO	1.577.773.918	2.144.993.085	3.279.756.846	3.277.957.567
ALGYO	Alarko GMYO	1.835.751.154	3.142.549.904	5.841.940.731	6.108.547.159
ASGYO	Asce GMYO	333.628.953	484.289.095	4.553.931.879	6.535.259.907
ATAGY	Ara GMYO	35.174.751	50.634.152	236.006.157	259.363.521
AGYO	Atakule GMYO	492.594.134	665.510.151	1.790.359.337	1.835.882.342
AVGYO	Avrasya GMYO	282.871.001	348.820.947	641.108.286	724.920.094
BASGZ	Başkent Doğalgaz GMYO	1.879.266.773	2.369.280.134	1.857.364.664	1.689.634.754
DZGYO	Deniz GMYO	221.461.401	719.937.836	1.325.617.490	1.618.003.551
DGGYO	Doğuş GMYO	622.995.844	405.361.121	3.069.751.712	2.401.448.794

EKGYO	Emlak Konut GMYO	14.495.188.000	15.746.887.000	18.368.023.000	19.740.478.000
EYGYO	EYG GYO	0	88.222.519	453.142.615	548.018.562
FZLGY	Fuzul GMYO	227.736.874	407.953.858	1.079.902.370	1.134.427.140
HLGYO	Halk GMYO	2.926.488.712	3.300.178.143	10.433.172.290	12.052.505.198
İDGYO	İdealist GMYO	14.442.137	38.493.002	116.521.622	130.701.309
ISGYO	İş GMYO	4.130.953.806	5.475.662.879	13.920.236.062	18.777.344.543
KZBGY	Kızılbük GYO	2.088.427.284	2.193.048.489	5.397.079.291	5.179.116.990
KLGYO	Kiler GMYO	1.214.701.000	1.761.543.000	5.847.763.000	6.993.662.000
KGYO	Koray GMYO	82.359.271	106.101.271	40.346.864	44.484.467
KRGYO	Körfez GMYO	120.018.043	144.393.079	272.654.766	299.024.931
KZGYO	Kuzugrup GMYO	0	-263.633	3.938.702.001	6.073.831.644
MRGYO	Martı GMYO	492.376.916	1.462.123.793	3.446.672.915	(*)
MSGYO	Mistral GMYO	256.819.977	467.767.857	1.197.096.868	1.325.707.335
NUGYO	Nurul GMYO	330.047.755	402.693.373	1.269.342.805	1.318.792.612
ÖZKGY	Özak GMYO	3.494.093.528	6.725.636.425	17.062.783.282	25.067.237.276
ÖZGYO	Özderici GMYO	415.039.763	1.007.663.650	2.263.823.328	2.336.768.255
PAGYO	Panora GMYO	932.767.169	1.160.271.329	2.962.248.243	3.006.822.659
PSGYO	Pasifik GYO	-18.078.128	1.271.348.099	4.680.080.021	5.038.595.864
PEKGY	Peker GMYO	532.410.966	1.645.328.540	2.124.926.385	1.926.690.964
PEGYO	Peru GMYO	74.407.951	143.283.114	567.419.487	647.577.176
RYGYO	Reysağ GMYO	2.107.707.036	3.949.820.792	12.285.148.684	13.537.854.083
SRVGY	Şervet GMYO	1.600.853.251	2.829.486.431	7.353.486.186	7.669.709.650
SNGYO	Sinpaş GMYO	712.406.784	4.348.197.000	10.038.132.765	9.524.658.887
SEGYO	Şeker GMYO	685.700.926	807.444.242	2.357.285.449	3.227.589.689
TRGYO	Torunlar GMYO	8.769.917.000	14.519.010.000	33.795.413.000	34.811.424.000
TDGYO	Trend GMYO	50.694.286	78.419.689	134.261.862	146.298.822
TSGYO	TSKB GMYO	464.638.714	739.912.461	1.809.468.500	2.385.488.177
VKGYO	Vakıf GMYO	1.444.475.244	2.441.130.020	4.772.769.354	5.685.567.243
YGGYO	Yeni Gimat GMYO	2.203.188.215	2.767.776.008	5.889.343.597	5.912.194.463
YGYO	Yeşil GMYO	-327.099.889	-489.021.635	1.451.530.723	1.372.132.912
ZRGYO	Ziraat GMYO	5.090.557.615	8.372.611.115	19.399.778.728	19.833.148.465
Toplam TL		66.465.278.776	103.008.268.267	236.075.374.002	264.189.651.619
TCMB Yıl Sonu Kuru		7,42	13,33	18,7	25,82
Toplam USD		8.937.584.741	7.727.552.008	12.624.351.551	10.231.977.212

(*) Martı GYO'la özel hesap dönemi dolayısıyla GYODER 1. çeyrek raporundaki 9 aylık veriler dikkate alınmıştır. 06/2023 finansalları KAP'tan alınmıştır.

Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlanmayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.

(Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2. Çeyrek Raporu, Kamuyu Aydınlatma Platformu, FİNNET Verileri)

GYO'ların finansal tablo dönemleri itibarıyla aktif toplamı gelişimlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup, Akfen GYO'nun 30.06.2023 dönemi itibarıyla 16,6 milyon TL'lik aktifleri ile, sektördeki payı %4,3'tür.

Kimlik	Şirket	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
AKFEN	AKFEN GYO	166.000.000	166.000.000	166.000.000	166.000.000
AKFEN	AKFEN GYO	166.000.000	166.000.000	166.000.000	166.000.000
AKFEN	AKFEN GYO	166.000.000	166.000.000	166.000.000	166.000.000
AKFEN	AKFEN GYO	166.000.000	166.000.000	166.000.000	166.000.000
AKFEN	AKFEN GYO	166.000.000	166.000.000	166.000.000	166.000.000
AKFEN	AKFEN GYO	166.000.000	166.000.000	166.000.000	166.000.000
AKFEN	AKFEN GYO	166.000.000	166.000.000	166.000.000	166.000.000
AKFEN	AKFEN GYO	166.000.000	166.000.000	166.000.000	166.000.000
AKFEN	AKFEN GYO	166.000.000	166.000.000	166.000.000	166.000.000
AKFEN	AKFEN GYO	166.000.000	166.000.000	166.000.000	166.000.000

AGYO	Atakule GMYO	528.413.783	614.539.183	1.804.686.894	1.821.788.512
AVGYO	Avrasya GMYO	264.113.051	365.029.346	657.257.069	742.353.981
BASGZ	Başkent Doğalgaz GMYO	5.786.974.616	7.098.060.198	11.038.676.081	9.731.305.309
DZGYO	Deniz GMYO	1.053.516.529	1.006.506.733	1.571.031.317	1.834.171.086
DGGYO	Doğuş GMYO	1.963.246.567	2.439.909.289	5.095.843.430	5.143.573.603
EKGYO	Emlak Konut GMYO	28.644.290.000	30.760.452.000	46.959.179.000	56.218.364.000
EYGYO	EYG GYO	-	768.554.836	1.698.487.016	1.664.921.741
FZLGY	Fuzul GMYO	463.839.375	2.683.470.240	2.931.622.470	3.257.623.936
HLGYO	Halk GMYO	3.514.726.080	4.578.221.287	14.307.529.731	16.988.049.824
IDGYO	İdealist GMYO	29.915.302	89.286.357	163.651.542	214.320.333
ISGYO	İş GMYO	5.225.405.467	6.676.321.298	17.417.219.256	23.106.843.043
KZBGY	Kızılbük GYO	2.165.249.798	2.699.287.485	6.925.429.347	7.817.906.503
KLGYO	Kiler GMYO	1.852.128.000	2.989.448.000	9.310.423.000	11.889.128.000
KGYO	Koray GMYO	97.400.240	122.991.021	623.867.637	843.358.040
KRGYO	Körfez GMYO	166.389.870	185.080.265	307.699.592	332.357.204
KZGYO	Kuzugrup GMYO	-	207.803	5.473.400.442	7.351.886.042
MRGYO	Martı GMYO	995.549.136	1.927.711.118	4.036.722.059	(*)
MSGYO	Mistral GMYO	264.684.696	490.003.196	1.215.847.830	1.339.050.098
NUGYO	Nurul GMYO	1.640.071.662	1.644.540.772	1.726.059.072	1.593.309.321
ÖZKGY	Özak GMYO	5.875.358.220	9.063.025.959	19.617.524.962	27.948.208.300
ÖZGYO	Özderici GMYO	465.314.478	1.049.011.885	2.304.233.502	2.378.298.330
PAGYO	Panora GMYO	958.329.423	1.171.742.221	2.992.415.097	3.100.846.008
PSGYO	Pasifik GYO	1.127.887.846	3.562.512.146	9.531.314.201	10.728.226.213
PEKGY	Peker GMYO	696.953.686	2.665.333.078	3.648.624.180	3.958.801.565
PEGYO	Pera GMYO	126.230.164	146.616.125	577.765.874	821.669.565
RYGYO	Reysaş GMYO	3.488.987.951	5.670.383.640	14.817.154.181	16.174.857.305
SRVGY	Şervet GMYO	2.633.369.710	5.242.516.560	9.995.828.604	11.066.877.420
SNGYO	Sinpaş GMYO	5.806.556.401	11.323.329.074	18.770.764.848	20.339.751.367
SEGYO	Şeker GMYO	1.107.902.634	1.603.391.131	2.904.382.591	3.935.708.857
TRGYO	Torunlar GMYO	13.714.787.000	19.906.999.000	39.280.748.000	41.433.615.000
TDGYO	Trend GMYO	69.362.217	104.297.707	172.981.026	209.489.758
TSGYO	TSKB GMYO	603.049.652	743.565.289	1.817.661.889	2.396.674.046
VKGYO	Vakıf GMYO	2.928.981.416	4.619.815.011	6.702.899.013	8.338.537.164
YGGYO	Yeni Gimat GMYO	2.234.541.646	2.834.952.147	5.983.416.604	6.024.307.531
YGYO	Yeşil GMYO	2.112.528.374	2.054.423.715	4.683.182.221	4.504.877.077
ZRGYO	Ziraat GMYO	5.435.903.353	8.643.897.092	20.662.426.003	22.301.280.989
Toplam TL		117.716.041.592	169.104.692.654	340.576.917.444	388.915.131.873
TCMB Yıl Sonu Kuru		7,42	13,33	18,7	25,82
Toplam USD		15.864.695.632	12.686.023.455	18.212.669.382	15.062.553.519

(*) Martı GYO'da özel hesap dönemi dolayısıyla GYODER 1. çeyrek raporundaki 9 aylık veriler dikkate alınmıştır. 06/2023 finansalları KAP'tan alınmıştır.

Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.

(Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2. Çeyrek Raporu. Kamuyu Aydınlatma Platformu, FİNNET Verileri)

GYO'ların finansal tablo dönemleri itibarıyla borçluluk rasyolarına ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup, 30.06.2023 dönemi itibarıyla sektördeki borçluluk rasyosu %27 iken, Akfen GYO'nun borçluluk rasyosu %38'dir.

GYO'ların Borçluluk Rasyosu (*)					
Ticaret Unvanı	Sembol	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
ADGYO	ADRA GMYO	67%	40%	4%	1%

AKGUY	Akten GMYO	75%	37%	37%	38%
AKSGY	Akiş GMYO	41%	46%	29%	26%
AKMGY	Akmerkez GMYO	2%	0%	1%	1%
ALOYO	Alarko GMYO	2%	2%	4%	4%
ASGYO	Asce GMYO	51%	43%	20%	3%
ATAGY	Ata GMYO	60%	60%	3%	2%
AGGYO	Atakule GMYO	7%	1%	1%	1%
AVGYO	Avrasya GMYO	0%	4%	2%	2%
BASGZ	Baskent Doğalgaz GMYO	68%	67%	83%	83%
DZGYO	Deniz GMYO	65%	28%	16%	12%
DGGYO	Doğuş GMYO	68%	83%	40%	53%
EKGYO	Emlak Konut GMYO	49%	49%	61%	65%
EYGYO	EYG GYO	-	89%	73%	67%
FZLGY	Fuzul GMYO	51%	82%	63%	65%
HLOYO	Halk GMYO	17%	28%	27%	29%
İDGYO	İdealist GMYO	52%	34%	29%	39%
İSGYO	İş GMYO	21%	18%	20%	19%
KZBGY	Kızılbük GYO	4%	19%	22%	34%
KLGYO	Kiler GMYO	34%	41%	37%	41%
KGYO	Koray GMYO	14%	12%	93%	94%
KRGYO	Körfez GMYO	28%	22%	11%	10%
KZGYO	Kuzugrup GMYO	-	227%	28%	17%
MRGYO	Martı GMYO	51%	24%	15%	(*)
MSGYO	Mistral GMYO	3%	5%	2%	1%
NUGYO	Nurol GMYO	80%	76%	26%	17%
OZKGY	Özak GMYO	41%	26%	13%	10%
OZGYO	Özderici GMYO	11%	4%	2%	2%
PAGYO	Panora GMYO	3%	1%	1%	3%
PSGYO	Pasifik GYO	102%	64%	51%	53%
PEKGY	Peker GMYO	24%	38%	42%	51%
PEGYO	Pera GMYO	41%	2%	2%	21%
RYGYO	Reyans GMYO	40%	30%	17%	16%
SRVGY	Server GMYO	36%	43%	74%	28%
SNGYO	Sinpaş GMYO	88%	57%	39%	44%
SEGYO	Şeker GMYO	38%	50%	19%	18%
TRGYO	Torunlar GMYO	36%	27%	14%	16%
TDGYO	Trend GMYO	27%	25%	22%	30%
TSGYO	TSKB GMYO	23%	0%	0%	0%
VKGYO	Vakıf GMYO	51%	47%	29%	32%
YGGYO	Yeni Gimat GMYO	1%	2%	2%	2%
YGYO	Yeşil GMYO	115%	124%	69%	69%
ZRGYO	Ziraat GMYO	6%	3%	6%	11%

(*) Mara GYO'da özel hesap dönemi dolayısıyla GYODER 1. Çeyrek raporundaki 9 aylık veriler dikkate alınmıştır. 06/2023 finansalları RAP'tan alınmıştır.

Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlanmayan şirketlerin ayrı finansal tabloları alınmıştır.

(*) Toplam Yükümlülükler/Toplam Aktifler

(Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2. Çeyrek Raporu, Kamuyu Aydınlatma Platformu)

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomide 2022 yılından itibaren yaşanan enflasyonist baskılar ve artan parasal maliyetler, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde büyüme oranlarında yavaşlamalara neden olmuştur. Gelişmiş ekonomilerde resesyon veya stagflasyon riski gündeme gelirken, merkez bankaları enflasyonu kontrol altına almak için sıkı para politikaları uygulamaya başlamıştır. Ancak bu politikaların istihdam ve ekonomik büyüme üzerinde olumsuz etkileri görülmüştür.

Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde, ülkeler arası ticarette azalma ve arz zinciri sorunları yaşanmış olup, bu da birçok sektörde maliyetleri yükselmiş ve genel fiyatlar seviyesini etkilemiştir. Yüksek enflasyon, tüketici harcamalarını kısıtlayıp talebi olumsuz etkilemiştir.

Bu küresel ekonomik gelişmeler gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Yüksek enflasyon, inşaat maliyetlerini artırarak konut fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ayrıca, faiz oranlarının yükselmesiyle konut kredisi talebinde azalma yaşanmış olup konut satışları düşüş göstermiştir. (Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 1. Çeyrek Raporu)

Türkiye Gayrimenkul Sektörü

2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. 2022 yılında toplam konut satışları 1.485.622 adet olurken, 2023 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,5 azalışla 283.215 adet olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk üç ayında ipotekli konut satış sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 58.822 adet, diğer satış türleri ise %10,9 artışla 224.393 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,2 azalışla 83 bin 907, ikinci el konut satışları ise %11,7 azalışla 199 bin 308 olarak gerçekleşmiştir.

(Kaynak: TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Mart-2023-49517>)

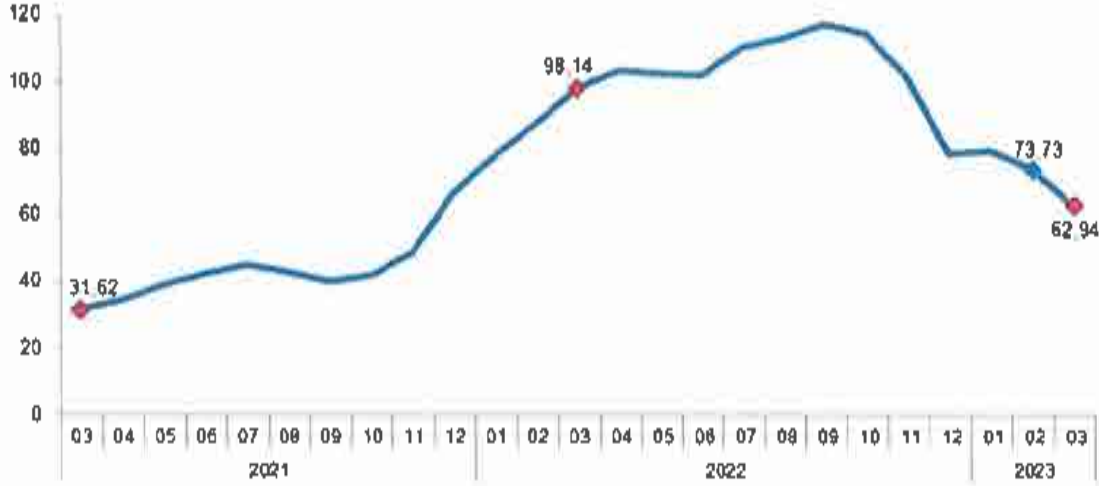
Gayrimenkul sektörünün en önemli unsurlarından birisi inşaat ve yapı maliyetleridir. Bu kapsamda inşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 artmıştır. İnşaat maliyet endeksinin yıllık değişim oranları aylar bazında aşağıda grafikte gösterilmiştir. İnşaat maliyet kalemlerinden biri olan malzeme maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,31, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,21 artmış olup, bir diğer maliyet kalemi olan işçilik maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,76, bir önceki yılın aynı ayına göre %105,09 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



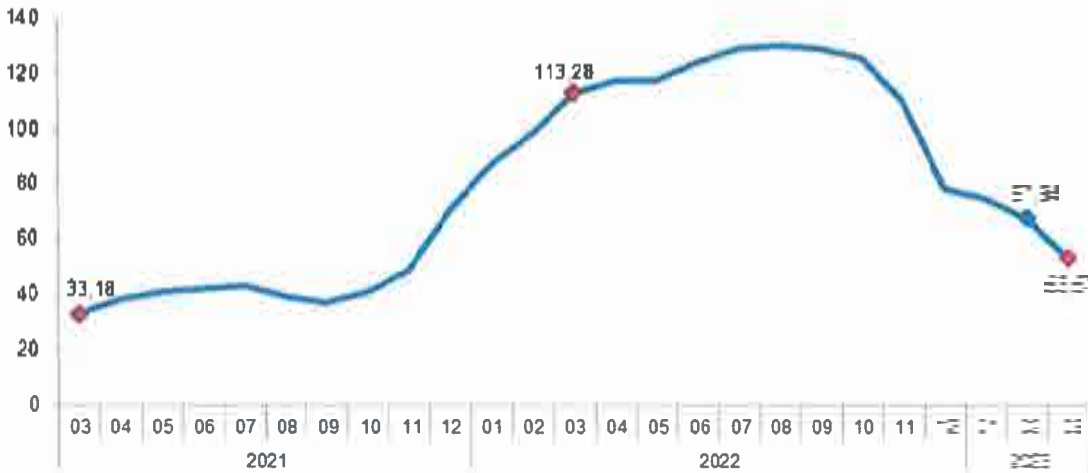
Bina inşaatı maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 artmıştır. Bina inşaat maliyet endeksinin yıllık değişim oranları aylar bazında aşağıda grafikte gösterilmiştir. Bina inşaat maliyet kalemlerinden biri olan malzeme maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,49 artmış olup, bir diğer maliyet kalemi olan işçilik maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %105,16 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,54, bir önceki yılın aynı ayına göre %53,57 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksinin yıllık değişim oranları aylar bazında aşağıda grafikte gösterilmiştir. Yapı inşaat maliyet kalemlerinden biri olan malzeme maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,71, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,27 artmış olup, bir diğer maliyet kalemi olan işçilik maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %104,83 artmıştır.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



(Kaynak: TÜİK,

<https://data.tuik.gov.tr/BultenDownload?statistikselTablo=U3LA4TbrgQ5jM7p7Arw1Yt5hR>)

Gayrimenkul sektörünün bir diğer önemli unsuru ise yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinleridir. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının bina sayısı, yüzölçümü, değer ve daire sayısı olarak dağılımı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Yapı Ruhsatı			
Dönem	Bina Sayısı (adet)	Yüzölçümü (m²)	Daire Sayısı
2020	96.169	112.621.366	555.132
2021	138.558	151.260.112	724.096
2022	127.623	145.527.048	693.698
1Ç2022	26.141	27.295.213	129.436
1Ç2023	23.743	26.713.372	130.299

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre bina sayısı %9,2, yüzölçümü %2,1 azalmış olup, değeri %144,31 ve daire sayısı ise %0,7 artmıştır.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2023 yılının ilk üç ayında toplam yüzölçümü 26,7 milyon m² iken; bunun 14,2 milyon m²'si konut, 7,1 milyon m²'si konut dışı ve 5,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2023 yılının ilk üç ayında kullanma amacına göre 16,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanım izin belgelerinin bina sayısı, yüzölçümü, değer ve daire sayısı olarak dağılımı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi			
Dönem	Bina Sayısı	Yüzölçümü	Daire Sayısı
2020	77.847	122.182.967	599.999
2021	92.169	127.729.238	626.910
2022	99.132	128.954.125	642.269
1Ç2022	22.490	30.456.774	155.522
1Ç2023	20.130	25.220.082	125.979

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanım izin belgelerinin 2023 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre bina sayısı %10,5, yüzölçümü %17,2, ve daire sayısı ise %19,0 azalmıştır.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2023 yılının ilk üç ayında toplam yüzölçümü 25,2 milyon m² iken; bunun 14,4 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 5,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2023 yılının ilk üç ayında kullanma amacına göre 18,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,6 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

(Kaynak: TÜİK. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Building-Permits-Quarter-I-January-March-2023-49528#>)

Turizm Sektörü

Dünya'da Turizm Sektörü

Covid-19 Pandemisinin etkilerinin hafiflemesiyle birlikte kısımlan seyahat yasaklarıyla birlikte dünya turizm sektöründe bir canlanma başlamış olup, 2021 yılında turist sayısı bir önceki yıla göre %12 artarak 456 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Covid-19 Pandemisi salgından en çok etkilenen sektörleri başında gelen turizm sektörü salgının etkisini azaltması ve 2023 Mayıs ayında Dünya Sağlık Örgütü'nün resmen küresel acil bir durum teşkil etmediğini açıklaması ile birlikte tekrar eski günlerine dönüş yolunun açıldığı gözlemlenmektedir. Dünya Turizm Örgütü'ne (UNWTO) göre 2022'de küresel turist sayısı 2021 yılına göre %111 artarak 963 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. (<https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance>)



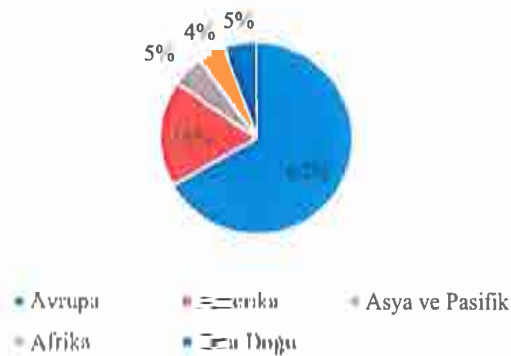
Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (<https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance>)

Küresel turist sayısının 2021 ve 2022 yıllarında bölgelere göre dağılımı aşağıdaki grafiklerde mevcuttur. Bu kapsamda aşağıdaki grafiklerden de görüldüğü gibi 2022 yılında 2021 yılına göre Avrupa ve Amerika bölgelerine olan turist dağılımında hafif azalış, Asya ve Pasifik bölgesine olan turist dağılımında artış olurken Afrika ve Orta Doğu bölgelerinin dağılımında ise hafif artışlar gözlemlenmiştir.

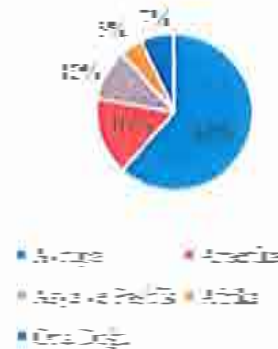
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2021 Küresel Turist Sayısı Bölgesel Dağılımı



2022 Küresel Turist Sayısı Bölgesel Dağılımı



Keywords: *Destination Tourism Image* (<http://www.unwto.org/global-and-regional/tourism/performance>)

Türkiye'de Turizm Sektörü

Türkiye'de istihdam ve döviz gelirleri sağlayan turizm sektörü ekonomiyi ve özerk ve büyümeyi sürdürülmesini beslemeye gelmektedir. Türkiye'de 2014-2019 yılları arasında turizm gelirlerinde ve yabancı turist sayısında artış eğilimi gözlemlenmektedir. Ancak Covid-19 Pandemisi ile birlikte 2020 yılında düşüş gözlemlenirken sonra 2021 yılının ikinci yarısında hızlı bir toparlanma sürecine girilmiştir. Değişimler aşağıdaki grafiklerde gösterilmiştir. 2021 yılında 30,2 milyar dolar olan turizm, geliri 2022 yılında 41,54 milyar dolarla 48,3 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-IV-Ceyrek-Ekim-Aralik-ve-Yillik-2022-49606>)

2021 yılında 807,1 milyar dolar olan Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla (GSYH), 2022 yılında 905,5 milyar dolara yükselmiştir. (<http://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?i=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila>
IV. Çevrek, Ekim – Aralık -2022-49664)

2021'de turizm gelirlerinin GSYH'ye oranı %3,7 iken 2022 yılında bu oran %5,1 olarak gerçekleşmiştir.

Turizm Gelirleri



五、注意

<https://data.tuik.gov.tr/BulkDownload/IstatistikselTablo?p=...&gga=xHYOmuhHm%KzNyCPvQVY>

Yabancı Turist Sayısı

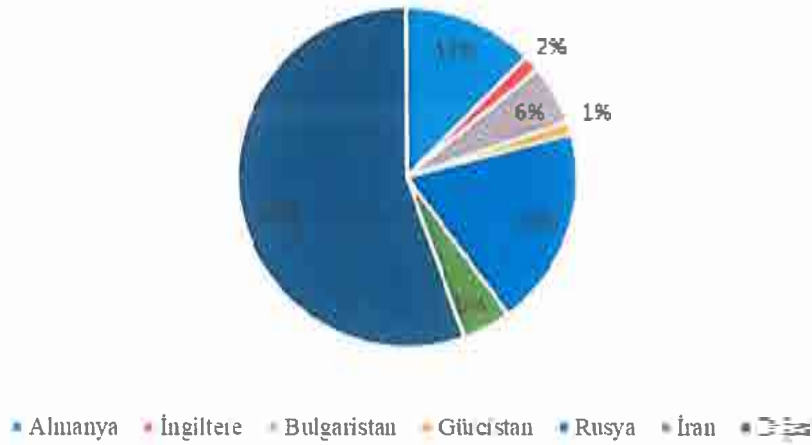


Kaynak: TÜİK

(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=QdIdFbBr3aYAORL6OUEdMK/iYencXITJVpk/UzGzrePCjsk6LGU40myTDHOq8mc>)

2021-2022 yılları arasında artış gösteren yabancı ziyaretlerinin yoğunlaştığı altı ülke bulunmaktadır. 2021-2022 yıllarında Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçilerin neredeyse yarısı Rusya, Almanya, Bulgaristan, İngiltere, İran ve Gürcistan'dan oluşmaktadır. Ülkelere göre yabancı turist dağılımı aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.

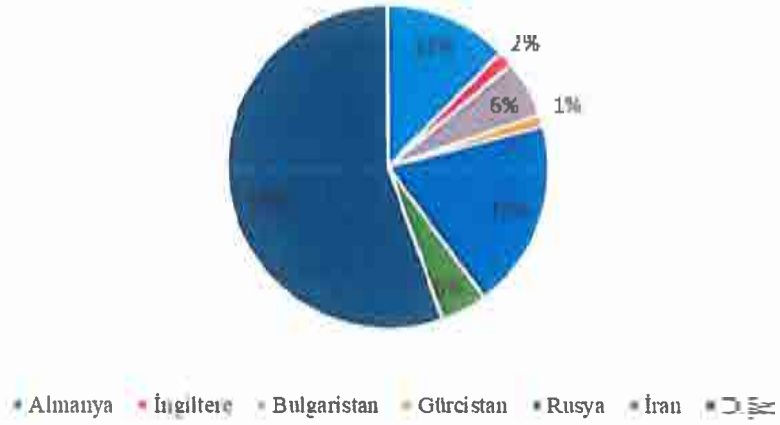
2021 Yabancı Turist Ülke Dağılımı



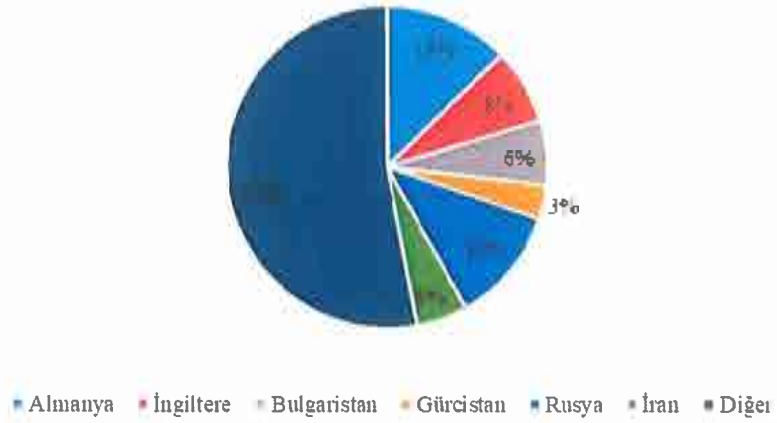
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2021 Yabancı Turist Ülke Dağılımı



2022 Yabancı Turist Ülke Dağılımı



Kaynak: TÜİK

(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=QdIdFbBrr3aYAORL6OUEdMK/hYencXITJVPk/!gGrePCjsk6LGU40mTDHO48mc>)

Turizm sektörü yüksek mevsimsellik içeren bir sektör olup, ziyaretçilerin çoğunluğu Haziran ve Ekim ayları arasında Türkiye'ye gelmektedir. Kasım ve Mart ayları arasında Türkiye'ye gelen turist sayısı diğer aylara kıyasla daha düşük seviyelerde kalmaktadır. Yurtdışından gelen turistlerin dağılımı aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

Ay	2020	2021	2022
OCAK	1.800.000	600.000	1.300.000
MART	1.700.000	600.000	1.500.000
MAYIS	800.000	900.000	2.600.000
TEMMUZ	900.000	4.300.000	6.700.000
EYLÜL	2.200.000	3.500.000	5.400.000
KASIM	1.700.000	3.400.000	4.800.000

Türkiye’de 2020-2022 yılları arasında aylara göre otel doluluk oranları aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

Country	2020	2021	2022
CANADA	40.00	18.00	32.00
SWEDEN	35.00	18.00	32.00
MALAYSIA	18.00	25.00	38.00
NIGERIA	2.00	18.00	32.00
MALAYSIA	2.00	22.00	52.00
RUSSIA	12.00	38.00	65.00
THAILAND	22.00	68.00	78.00
ARGENTINA	45.00	72.00	82.00
ITALY	32.00	62.00	68.00
UKRAINE	38.00	65.00	62.00
KAZAKHSTAN	18.00	32.00	42.00
ARMENIA	15.00	32.00	35.00

Otelcilik sektörü doğrudan turizm endüstrisine bağlıdır. Türkiye bu konuda iyi bir turizm merkezi olup oteller, ekonomik motel ve pansiyonlardan çok üst düzey ve lüks otellere kadar uzanmaktadır. Türkiye’de otel sayısı yıllardır kesintisiz olarak artmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü verilerine göre “Turizm İşletme Belgeli” tesis sayılarının yıllara göre değişimi aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

Garmen, P. 10
 Orck: P. 5
 1980-1981
 1982-1983
 1984-1985
 1986-1987
 1988-1989
 1990-1991
 1992-1993
 1994-1995
 1996-1997
 1998-1999
 2000-2001
 2002-2003
 2004-2005
 2006-2007
 2008-2009
 2010-2011
 2012-2013
 2014-2015
 2016-2017
 2018-2019
 2020-2021
 2022-2023
 2024-2025
 2026-2027
 2028-2029
 2030-2031
 2032-2033
 2034-2035
 2036-2037
 2038-2039
 2040-2041
 2042-2043
 2044-2045
 2046-2047
 2048-2049
 2050-2051
 2052-2053
 2054-2055
 2056-2057
 2058-2059
 2060-2061
 2062-2063
 2064-2065
 2066-2067
 2068-2069
 2070-2071
 2072-2073
 2074-2075
 2076-2077
 2078-2079
 2080-2081
 2082-2083
 2084-2085
 2086-2087
 2088-2089
 2090-2091
 2092-2093
 2094-2095
 2096-2097
 2098-2099
 2100-2101
 2102-2103
 2104-2105
 2106-2107
 2108-2109
 2110-2111
 2112-2113
 2114-2115
 2116-2117
 2118-2119
 2120-2121
 2122-2123
 2124-2125
 2126-2127
 2128-2129
 2130-2131
 2132-2133
 2134-2135
 2136-2137
 2138-2139
 2140-2141
 2142-2143
 2144-2145
 2146-2147
 2148-2149
 2150-2151
 2152-2153
 2154-2155
 2156-2157
 2158-2159
 2160-2161
 2162-2163
 2164-2165
 2166-2167
 2168-2169
 2170-2171
 2172-2173
 2174-2175
 2176-2177
 2178-2179
 2180-2181
 2182-2183
 2184-2185
 2186-2187
 2188-2189
 2190-2191
 2192-2193
 2194-2195
 2196-2197
 2198-2199
 2200-2201
 2202-2203
 2204-2205
 2206-2207
 2208-2209
 2210-2211
 2212-2213
 2214-2215
 2216-2217
 2218-2219
 2220-2221
 2222-2223
 2224-2225
 2226-2227
 2228-2229
 2230-2231
 2232-2233
 2234-2235
 2236-2237
 2238-2239
 2240-2241
 2242-2243
 2244-2245
 2246-2247
 2248-2249
 2250-2251
 2252-2253
 2254-2255
 2256-2257
 2258-2259
 2260-2261
 2262-2263
 2264-2265
 2266-2267
 2268-2269
 2270-2271
 2272-2273
 2274-2275
 2276-2277
 2278-2279
 2280-2281
 2282-2283
 2284-2285
 2286-2287
 2288-2289
 2290-2291
 2292-2293
 2294-2295
 2296-2297
 2298-2299
 2300-2301
 2302-2303
 2304-2305
 2306-2307
 2308-2309
 2310-2311
 2312-2313
 2314-2315
 2316-2317
 2318-2319
 2320-2321
 2322-2323
 2324-2325
 2326-2327
 2328-2329
 2330-2331
 2332-2333
 2334-2335
 2336-2337
 2338-2339
 2340-2341
 2342-2343
 2344-2345
 2346-2347
 2348-2349
 2350-2351
 2352-2353
 2354-2355
 2356-2357
 2358-2359
 2360-2361
 2362-2363
 2364-2365
 2366-2367
 2368-2369
 2370-2371
 2372-2373
 2374-2375
 2376-2377
 2378-2379
 2380-2381
 2382-2383
 2384-2385
 2386-2387
 2388-2389
 2390-2391
 2392-2393
 2394-2395
 2396-2397
 2398-2399
 2400-2401
 2402-2403
 2404-2405
 2406-2407
 2408-2409
 2410-2411
 2412-2413
 2414-2415
 2416-2417
 2418-2419
 2420-2421
 2422-2423
 2424-2425
 2426-2427
 2428-2429
 2430-2431
 2432-2433
 2434-2435
 2436-2437
 2438-2439
 2440-2441
 2442-2443
 2444-2445
 2446-2447
 2448-2449
 2450-2451
 2452-2453
 2454-2455
 2456-2457
 2458-2459
 2460-2461
 2462-2463
 2464-2465
 2466-2467
 2468-2469
 2470-2471
 2472-2473
 2474-2475
 2476-2477
 2478-2479
 2480-2481
 2482-2483
 2484-2485
 2486-2487
 2488-2489
 2490-2491
 2492-2493
 2494-2495
 2496-2497
 2498-2499
 2500-2501
 2502-2503
 2504-2505
 2506-2507
 2508-2509
 2510-2511
 2512-2513
 2514-2515
 2516-2517
 2518-2519
 2520-2521
 2522-2523
 2524-2525
 2526-2527
 2528-2529
 2530-2531
 2532-2533
 2534-2535
 2536-2537
 2538-2539
 2540-2541
 2542-2543
 2544-2545
 2546-2547
 2548-2549
 2550-2551
 2552-2553
 2554-2555
 2556-2557
 2558-2559
 2560-25

YUTAN MANGILI 12/25/2015
Suzuki Motor Corporation
P.O. Box 10000
Tokyo 100-0001
Japan
Tel: 03-3222-1111
Fax: 03-3222-1111

Türkiye'deki Otel Sayısı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
(<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201140/yillik-istatistikler.html>)

Yurt Yatırımları Sektör Analizi

Yükseköğretim Kurumları

Türkiye'de 1990'lı yılların ortalarından itibaren devlet üniversiteleri mevcut kontenjanları nedeniyle yükseköğretim talebini karşılamakta yetersiz kalmış, bu nedenle özel üniversitelerin sayısı önemli oranda artmıştır. Özel üniversitelerin yaygınlaşmaya başlamasına karşın günümüzde yüksek öğrenim eğitiminde halen devlet üniversiteleri ağırlıktadır.

Üniversite çağına gelen nüfusun ve okullaşma oranının artmasının etkisiyle gerek özel gerek devlet üniversitelerinde öğrenim gören öğrenci sayısında yükseliş devam etmektedir. 2016-2023 yılları arası toplam öğrenci sayısının gelişimi değerlendirildiğinde; toplam üniversite öğrencileri içerisinde devlet üniversitelerinde eğitim gören öğrencilerin %89, özel üniversitelerde eğitim gören öğrencilerin ise %11 oranında pay aldığı izlenmektedir. Üniversite sayısına ilaveten ortalama öğrenci kapasitesi bakımından da devlet üniversitelerinin özel üniversitelere kıyasla önde olmasının da dağılımın bu şekilde olmasında rolü bulunmaktadır.

YÖK verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Türkiye'de 129'u devlet, 75'i özel olmak üzere toplam 204 üniversite ve 4 adet meslek yüksekokulu bulunmaktadır. Söz konusu üniversitelerin kurulması sürecinde eğitimde fırsat eşitliği ve üniversitelerin şehir ekonomilerinin gelişimine potansiyel katkıları dikkate alınmaktadır.

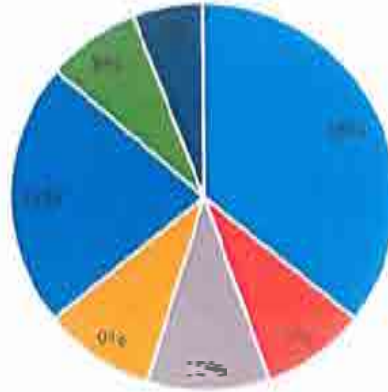
Üniversitelerin bölgesel dağılımı incelendiğinde, Marmara Bölgesi %36'lık pay ile ülkemizdeki en çok sayıda üniversiteye ev sahipliği yapan bölge olarak göze çarpmaktadır. Türkiye'deki toplam üniversite sayıları göz önüne alındığında Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'nin yüzdelerinin toplam içindeki payının %58 seviyelerinde olduğu izlenmektedir. Bu bölgelerin ön plana çıkmasının sebebi olarak büyükşehirlerin ve özel üniversitelerin çoğunluğunun bu bölgelerde olması sayılabilir.

2023 Yılı Bölgelerine Göre Mevcut Üniversite Sayısı (Adet)



• Marmara • Ege • Karadeniz • Akdeniz • İç Anadolu • Doğu Anadolu • Güneydoğu Anadolu

2023 Yılı Bölgelerine Göre Mevcut Üniversite Dağılımı



• Marmara • Ege • Karadeniz • Akdeniz • İç Anadolu • Doğu Anadolu • Güneydoğu Anadolu

Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, TSKB Danışmanlık Hizmetleri

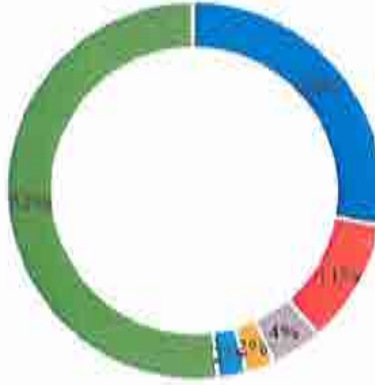
Türkiye genelindeki üniversitelerin iller bazında dağılımına göre; İstanbul, İzmir ve Ankara'da toplam 61 adet özel üniversite, 27 adet ise devlet üniversitesi yer almaktadır. Özel üniversitelerinin %81'inin İstanbul, İzmir ve Ankara'da yer aldığı, devlet üniversitelerinin ise %21'inin bu üç büyük şehirde konumlandığı görülmektedir. Ülkemizde bulunan 81 ilin sadece 12 tanesinde özel üniversite bulunmakta olup, devlet üniversitesinin olmadığı şehir ise bulunmamaktadır.

2023 Yılı İller Bazında Üniversite Sayısı



İstanbul Ankara İzmir Antalya Konya Diğer

2023 Yılı İller Bazında Üniversite Sayısı Dağılımı



İstanbul Ankara İzmir Antalya Konya Diğer

Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, YSKB Denetimlik Hizmetleri

İsparta ilinde özel üniversite bulunmamakla beraber Süleyman Demirel Üniversitesi ve Isparta Uygulamalı Bilimler Üniversitesi olmak üzere iki adet devlet üniversitesi yer almaktadır. Kütahya ilinde ise yine özel üniversite bulunmazken Kütahya Dumlupınar Üniversitesi ve Kütahya Sağlık Bilimleri Üniversitesi olmak üzere 2 adet devlet üniversitesi yer almaktadır.

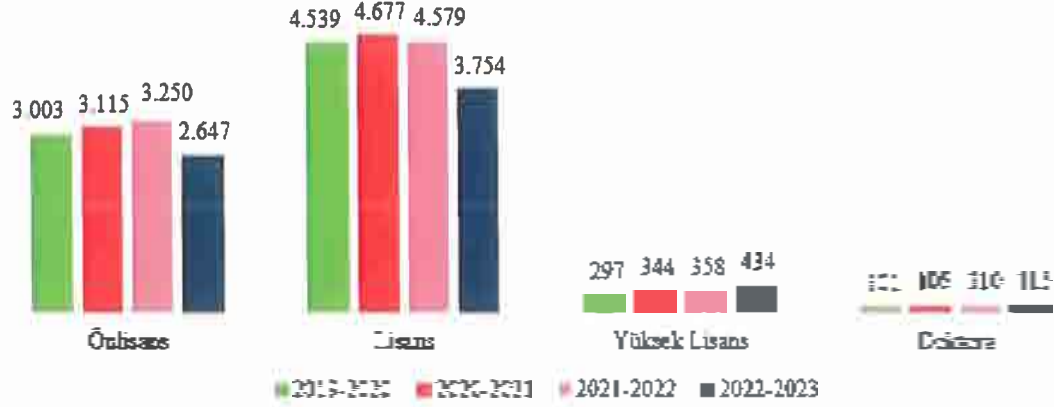
Yükseköğretim Öğrenci Sayıları

2022-2023 öğretim yılı itibarıyla ülkemizde 6.950.142 yükseköğretim öğrencisi öğrenim görmektedir. Yükseköğretim öğrencileri öğrenim düzeyine göre sıralandıklarında lisans öğrencilerinin %54'lük payla ilk sırada yer aldıkları görülmektedir. İkinci sırada önlisans öğrencileri yer alırken onları yüksek lisans ve doktora öğrencileri takip etmektedir. 2020 yılından 2022 yılına kadar geçen sürede toplam öğrenci sayısında artış trendi izlenirken, 2023 yılında %16'lık bir düşüş gözlemlenmiştir. Ancak yüksek lisans ve doktora öğrencisi sayısında artış seyri izlenmektedir.

okfer
Görmüşoğlu
H.S.
Korlu
8710
24031780
24031780
24031780
24031780

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sic. No: 270900
Pis 234
21 44004512
21 44004512
21 44004512

Öğrenim Düzeylerine Göre Öğrenci Sayısı (Bin Adet)



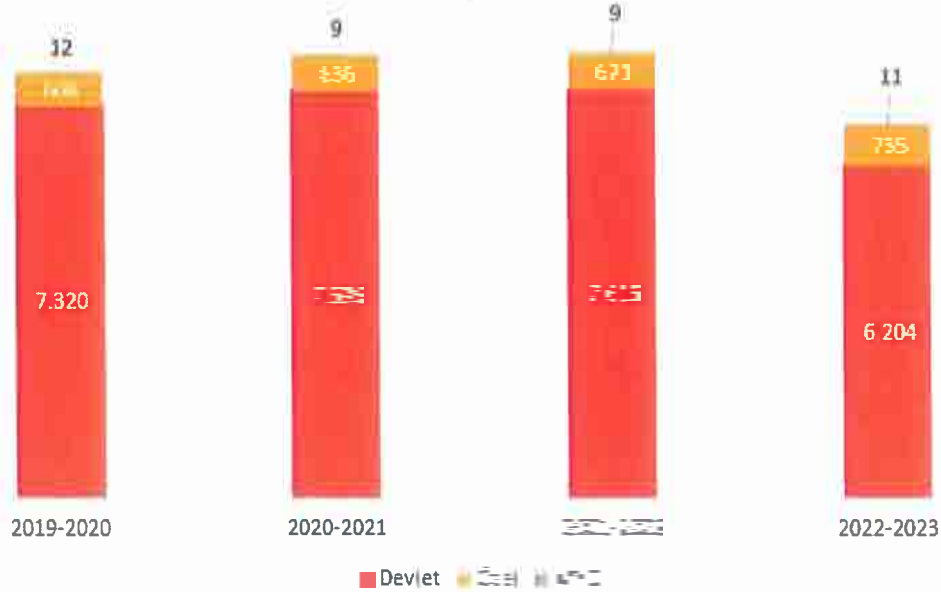
Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, TSKB Danışmanlık Hizmetleri

2022-2023 öğretim döneminde özel üniversitelerde öğrenim gören öğrenci sayısı bir önceki yıla göre yaklaşık %10 artarak yaklaşık 735 bin kişi seviyesine ulaşmıştır. Genele bakıldığında, özel üniversitede öğrenim gören öğrenci sayısında artış eğilimi izlenmektedir ve artış oranı son üç yılda düzenli olarak daha da ivmelenmektedir.

- 2020-2021: yaklaşık %5 (bir önceki öğretim dönemine göre)
- 2021-2022: yaklaşık %6 (bir önceki öğretim dönemine göre)
- 2022-2023: yaklaşık %10 (bir önceki öğretim dönemine göre)

Devlet üniversiteleri açısından değerlendirme yapıldığında ise öğrenci sayısındaki artışın 2022 yılına kadar devam ettiği; ancak son yıl yaklaşık %19 oranında yaşanan düşüşün artış trendini sona erdirdiği görülmektedir.

Üniversite Türüne Göre Öğrenci Sayısı Gelişimi



Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, TSKB Danışmanlık Hizmetleri

[Handwritten signature and stamp]

[Handwritten signature and stamp]

Milli Eğitim Bakanlığı İstatistikleri Örgün Eğitim 2021-2022 verilerine göre Türkiye’de ortaokul orta öğretim ve yüksek öğretim sınıflarında 1999-2000 yılında 2.216 adet olan özel yurt sayısı 2021-2022 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %6,5’luk bir artış oranı ile 4.692 olmuştur. Bunların 1.995 adedi yüksek öğretim grubundadır. 4.614 yurdun toplam kapasitesi 463,4 bin yatak iken doluluk 177,0 bin seviyesindedir. Yüksek öğrenim kredi ve yurtlar kurumuna bağlı toplam yurt adedi 1999-2000 yılında 179 adet olup, 2021-2022 yılında bir önceki yıla göre sayısı 3 adet artarak ile 776’ya yükselmiştir. Kredi ve Yurtlar Kurumu’na bağlı yurtlardaki öğrenci kapasitesi 759,8 bin seviyesindedir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket’in elde ettiği gelirlerin ana başlıklar olarak kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	30.06.2023	%	30.06.2022	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Otel Kira Gelirleri	318.072.838	93	160.177.434	91	474.385.827	93	163.782.355	86	61.195.278	94
Yurt Gelirleri	24.027.253	7	15.542.602	9	36.273.162	7	25.882.035	14	0	0
Gayrimenkul Satış Gelirleri	0	0	0	0	0	0	1.257.076	1	3.441.888	5
Diğer	761.884	0	454.852	0	1.070.517	0	572.178	0	451.477	1
Toplam	342.861.975	100	176.174.888	100	511.729.506	100	191.493.644	100	65.088.643	100

İhraççının gelirleri, temel olarak portföyünde yer alan gayrimenkullerden elde etmekte olduğu kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Accor tarafından işletilen ve hasılat veya gelirinden kira alınan 19 otelde 2023 yılı 2. çeyrek ortalama doluluk oranı %62,2’ye (2022 yılı: %64,6, 2022 yılı 2. çeyrek: %60, 2021 yılı: %54,9 ve 2020 yılı: %33), ortalama oda fiyatı 64 Avro’ya (2022 yılı: 53 Avro, 2022 yılı 2. çeyrek: 41 Avro, 2021 yılı: 32 Avro ve 2020 yılı: 31 Avro) artmıştır. 2020 yılında 61,2 milyon TL olan kira gelirleri, 2021 yılında 2020 yılına göre pandeminin etkilerinin azalmaya başlaması ve Avro/TL kurunun artışı etkisi ile birlikte %167,6 artışla 163,8 milyon TL’ye yükselirken, 2022 yılında 2021 yılına göre %189,6 artışla 474,4 milyon TL’ye yükselmiştir. 2023 yılının ilk yarısında da bir önceki yılın aynı dönemine göre %98,6 artışla 318,1 milyon TL’ye yükselmiştir. Hasılatla yıllardan yıla yükselişte, İhraççının 2021 yılında portföyüne kattığı Bodrum Loft otelinin ve yine 2021 yılında portföyüne eklediği Isparta ve Kütahya öğrenci yurtlarının da katkısı yüksektir. Bodrum Loft tatil köyü, işletilmek üzere Akfen Turizm’e, yurtlar ise Kredi Yurtlar Kurumu’na kiraya verilmiştir. Bunun yanı sıra yine İhraççının portföyünde bulunan KKTC’deki Merit Park Otel’in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şti.’nden elde edilen gelir de hasılatın yükselmesinde önemli rol oynamıştır.

Şirket’in 2021 yılının 1. çeyreğinde Isparta Yurt Yatırımları’nı satın alması ile birlikte 2021 yılına ilişkin konsolide finansal tablolarında 25,9 milyon TL tutarında yurt kira geliri muhasebeleşmiştir. 2022 yılı 2021 yılına göre %40,1 artan yurt kira gelirleri 36,3 milyon TL’ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %54,6 artışla 24,0 milyon TL’ye yükselmiştir.

Şirket'in gelirlerinin ülke bazında dağılımı ise kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	30.06.2023	%	30.06.2022	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Türkiye	236.557.226	69	115.560.329	66	356.601.394	70	122.985.695	64	25.437.024	39
KKTC	50.835.406	15	37.410.089	21	79.638.881	16	39.265.435	21	29.640.504	46
Rusya	55.469.343	16	23.204.470	13	75.489.231	15	29.242.514	15	10.011.115	15
Toplam	342.861.975	100	176.174.888	100	511.729.506	100	191.493.644	100	65.088.643	100

Net satışlar içerisinde sıkı düzenlemeye tabi olmayan ülkeler, idari birimler veya çevrelerde kurulu şirket veya kuruluşlar üzerinden gerçekleştirilen satış bulunmamaktadır.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu izahnamenin "Risk Faktörleri" başlıklı 5. bölümünde yer alan risk faktörleri dışında herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

İhraççı ve iştiraklerinin yeni yatırımlarının finansmanı, mevcut finansal borçlarının refinansmanı amacıyla, 2015 yılında Credit Europe Bank NV Hollanda, Credit Europe Bank Ltd. Rusya ve Fibabanka'dan toplam 220.000.000 Avro'luk 10 yıl vadeli kredi finansmanı sağlanmış olup Covid-19 Pandemisinin turizm sektörü genelinde ve İhraççının otelleri özelindeki negatif etkisi gelirlerde önemli düşüşe sebep olduğundan, ilgili bankalarla mevcut borç tutarı olan 177.728.000 Avro'nun 10 yıl vadeli olarak (Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karaköy için 2030 yılı, Rusya şirketleri için 2030 + 3 yıl opsiyonlu olarak 2033 yılı) yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18.12.2020 tarihinde mutabakata varılmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda Akfen GYO ve Akfen Karaköy kredileri için 11.04.2021 tarihi itibarıyla, Akfen GT kredileri için 14.07.2021 tarihi itibarıyla ve Rusya'daki şirketlerin kredileri için 03.09.2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Yeni kredi ödeme planına göre kredinin faiz oranı Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karaköy için %6,00 + Euribor (3 Aylık)'dur. Rusya'daki şirketlerin kredilerinin 9.500.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GT'ye transfer edilmiş ve Rusya şirketlerindeki kredilerin tamamı Avro'dan Ruble'ye dönülmüştür. Ruble bazındaki kredinin faiz oranı ilk 2 yıl için %6, sonraki 8 yıl için, %9,8 ve kalan dönemler için ise mosprime (3 aylık) + %5 olarak belirlenmiştir.

Akfen GYO, 15.09.2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 m²'lik arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup arsa üzerinde satışı planlanan villa projesinin inşaatına başlamıştır. Bu inşaat ile ilgili olarak 04.10.2022 tarihinde Akfen İnşaat ile "Maliyet + Kar İnşaat Sözleşmesi" imzalamış olup sözleşmede belirlenen maliyet kalemlerine %12 müteahhit karı ilave edileceği hususunda anlaşılmıştır. 01.06.2023 tarihli Tadil Protokolü ile Mayıs 2023 döneminden geçerli olmak üzere müteahhit karı %10 olarak değiştirilmiştir.

Akfen GYO Yönetim Kurulu'nun 13.04.2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şti. arasında 13.04.2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino unvanı ile işletilen otelin devrine dair bir pay devir sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu otelin Şirket açısından en uygun devri, Şirket'in bağlı ortaklığı Akfen GT'nin, söz konusu otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içerisinde otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilmiştir (Akfen GT kısmi bölünme 28.08.2023 tarihinde tescil edilmiştir.). Sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından "70.000.000 USD + değişken bedel" ile tüm hisseler alıcıya devredilecektir.

İhraççının ve Bağlı Ortaklıklarının/İştiraklerinin Kiracı Olduğu Kira Sözleşmeleri:

30.06.2023 tarihi itibarıyla, Şirket ve bağlı ortaklıklarının/iştiraklerinin kiracı sıfatıyla yer aldığı kira sözleşmeleri aşağıdaki gibidir:

15.07.2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalanmış olup kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır.

04.12.2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18.11.2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalanmıştır.

08.08.2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 08.02.2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalanmış olup ilgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir.

30.10.2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27.08.2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalanmıştır.

04.11.2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 03.03.2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır.

31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 03.12.2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır.

09.05.2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 06.10.2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır.

16.09.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalanmış olup ilgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir.

İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 01.09.2009 tarihinde imzalanan kira sözleşmesini (kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde) 22.06.2011 tarihinde devralmıştır.

Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20.04.2010 tarihinde 24.09.2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalanmış olup bu kira sözleşmesine ek olarak 02.06.2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir.

09.02.2021 itibarıyla portföyüne kattığı Bodrum Loft Otel için, 01.12.2013 tarihinde Maliye Hazinesi ile Muğla ili, Bodrum İlçesi, Göltürkbükü mahallesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip 5 yıldızlı tatil köyü ve üniteler inşa ettirmek amacıyla kira süresi 01.10.2012 tarihinden 01.10.2061 tarihine kadar 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalanmış olup bu kiralama sözleşmesi 06.03.2019 tarihinde düzenlenen Resmi Senet ile yenilenmiş ve kiralama süresini 21.12.2067 tarihine kadar uzatmıştır.

09.02.2021 itibarıyla portföyüne kattığı, Isparta ili, İstiklal 2 mahallesi 9 ada, 112 parselde kain taşınmazın Isparta Şehir Hastanesi'ne ait olan 178.651,12 m²'lik kısmının üzerinde, brüt 67.000 m² kapalı alanı olan öğrenci yurdu, sosyal yaşam merkezi ile otopark yapılmak üzere Isparta Şehir Hastanesi ile 25.12.2020 tarihinde bir kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama süresi 01.07.2042 tarihine kadardır.

09.02.2021 itibarıyla portföyüne kattığı, üst Hakkı Dumlupınar Üniversitesi'nde bulunan Kütahya ili, Merkez Cıvli mahallesi 25.1.1-2 pafta, 15 cilt, 102 ada 2 nolu parselde bulunan 24.878 m²'lik taşınmazın üzerine en az 30.000 m² kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve en az 2.500 m² Sosyal Yaşam Merkezi ile otopark ve çevre düzenlemesi yapmak üzere irtifak hakkı kurulması amaçlı kiralama sözleşmesi 22.07.2016 tarihinde imzalanmıştır. İrtifak hakkı 16.12.2016 tarihinden başlamak üzere 29 yıldır.

29.03.2021 itibarıyla portföyüne kattığı TCDD ile İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Hasanpaşa mahallesinde Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin-ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 27 yıl işletmek üzere Taşınmaz Kira Yönetmeliği çerçevesinde 05.07.2018 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. 06.09.2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek kira süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır.

İhraççının ve Bağlı Ortaklıklarının Kiraya Veren Olduğu Kira Sözleşmeleri

30.06.2023 tarihi itibarıyla, kiraya veren olarak Şirket ve bağlı ortaklıklarının yürürlükteki kira sözleşmeleri aşağıdaki gibidir:

18.11.2005 tarihinde Accor S.A. ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

12.12.2005 tarihinde Accor S.A. ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

26.07.2006 tarihinde Accor S.A. ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

24.03.2008 tarihinde Accor S.A. ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

24.03.2008 tarihinde Accor S.A. ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

31.07.2009 tarihinde Accor S.A. ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

07.09.2010 tarihinde Accor S.A. ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

16.08.2010 tarihinde Accor S.A. ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

02.02.2011 tarihinde Accor S.A. ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

19.12.2012 tarihinde Accor S.A. ile Karaköy'de 2016 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

28.03.2013 tarihinde Accor S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

01.03.2014 tarihinde Accor S.A. ile Tuzla'da 01.04.2017 tarihinde faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Severny aracılığıyla Accor S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16.07.2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29.01.2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup Accor S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma, on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

L.L.C. Yaroslavl Otel Invest aracılığıyla Accor S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi

imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup Accor S.A.'nın 10 yıl uzatma, on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

LLC Kaliningrad Invest aracılığıyla Accor S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup Accor S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair kira sözleşmesi taraflar arasında 15.05.2012 tarihinde imzalanmış olup sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp altıncı yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır. 8., 9. ve 10. yıllarda her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir. 10. yılının sonunda taraflar yeni kira tutarı ile ilgili görüşecekler, mutabakat sağlanamaması durumunda ise yeni kira tutarı, bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir.

Volgastroykom aracılığıyla portföyde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 m²'lik kiralanabilir alanın 1.562 m²'sini Bank VTB'ye 11.03.2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. 01.05.2019 tarihinde imzalanan ek sözleşme ile kira süresi 30.04.2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Aynı bina içerisinde bulunan alanların 1.205 m²'si Hilti GYO Grup'a 31.08.2018 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19.07.2022 tarihli ek sözleşme ile 30.09.2025 tarihine kadar, 1.246 m²'lik bölüm 01.03.2020 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19.07.2022 tarihli ek sözleşme ile Benchmark şirketine 28.02.2025 tarihine kadar, kalan 624 m²'lik bölüm ise 01.10.2022 tarihinde imzalanan sözleşme ile AVİTO şirketine 30.09.2025 tarihine kadar kiralanmıştır.

Yaroslavl Otel Invest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkanın spor salonu olarak kullanımı için 02.08.2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalanmış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkanın çiçekçi dükkanı olarak kullanımı için 01.03.2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalanmış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır.

Şirket, 20.12.2018 tarihinde KYK ile 15 yıl süreli Isparta Öğrenci Yurdu binalarının kiralanması ile ilgili sözleşme imzalanmıştır.

Şirket, 20.12.2018 tarihinde KYK ile 15 yıl süreli Kütahya Öğrenci Yurdu binalarının kiralanması ile ilgili sözleşme imzalanmıştır.

Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 3 adet dükkan (5 bağımsız bölüm) sırasıyla, 10.10.2018, 31.01.2019 ve 01.07.2020 tarihlerinde kiraya verilmiştir.

25.12.2020 tarihinde Akfen Turizm ile 20 yıl süre ile Bodrum Loft işletme sözleşmesi imzalanmıştır.

Kütahya Yurt'ta yer alan bir ticari alan, Ekim 2019 tarihinde imzalanan sözleşme ile 4 yıl süre ile bir ticari alan da Aralık 2021 tarihinde imzalanan sözleşme ile 2 yıl süre ile kiraya verilmiştir.

Grup, 11.05.2007 tarihinde ve 01.02.2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/cafe ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Şirket'in dolaylı ve dolaysız olarak %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy portföyünde bulunan fabrika binası, halihazırda fabrikayı işletmekte olan Eraysan'a 5 yıl süreyle kiraya verilmiştir.

TCDD ile İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 2051 yılına kadar işletmek üzere kiralanması işinin sözleşmesinde yüklenici taraf Fıratcan İnşaat ile TCDD arasında sözleşme mevcuttur. Sözleşme kapsamında Fıratcan İnşaat, Yüksek Hızlı Tren için viyadük, terminal ve ticari alanların inşası işinin yüklenicisi olup ticari alanların 2051 yılı Eylül ayına dek işletilmesi hakkına sahiptir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı: Faaliyet gösterilen sektörlerle ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgilerden oluşmaktadır.

FİNNET Elektronik Yayıncılık Data İletişim Sanayi Ticaret Ltd. Şti,
Yıldız Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Teknopark YTÜ Davutpaşa Kampüsü, D2 Blok, Ofis No: 1B02, 34220, Esenler/İstanbul,
+90 212 556 74 78, +90 212 556 79 18, +90 212 556 74 87, +90 212 556 80 71,
www.finnet.com.tr

KAP, Kamuyu Aydınlatma Platformu,
Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4, Emirgan, 34467, Sarıyer/İstanbul,
444 06 55,
www.kap.org.tr

İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.,
Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Müselles Sokak, Onur İş Merkezi No:1, Kat: 2
Şişli/İstanbul,
+90 212 272 01 44,
www.turkrating.com

SPK, Sermaye Piyasası Kurulu
Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu), No:156, 06530,
Çankaya/Ankara,
+90 312 292 90 90,
www.spk.gov.tr

GYODER, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği,
Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Yonca Apartmanı, C Blok, No:151-1, D:43,
Zincirlikuyu, Şişli/İstanbul,
+90 212 282 53 65, +90 212 325 28 25,
www.gvoder.org.tr

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:
İhraççının bağlı olduğu herhangi bir grup bulunmamaktadır.

Bununla birlikte İhraççının sermayesinde %13,94 pay sahibi olan Akfen Holding'in ortak olduğu şirketler dolayısıyla ilişkili taraf şirketleri bulunmaktadır.

Akfen Holding, 1999 yılında Türkiye'de kurulmuştur. 1976 yılında ilk şirketini kuran Akfen Holding'in faaliyet konusu halihazırda; inşaat, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, turizm, katı atık yönetimi hizmetleri, madencilik, enerji ve gayrimenkul gibi iş 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 Yap-İşlet-Devret 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.

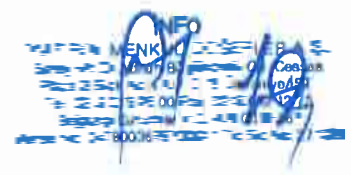
14.05.2010 tarihinde "AKFEN" kodu ile Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayan Akfen Holding payları, 12.05.2016 tarihinden itibaren borsa kotundan çıkmıştır.

Akfen Holding'in mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Pelin AKIN ÖZALP	428.651.679	47,10
Selim AKIN	428.651.679	47,10
Hamdi AKIN	29.902.260	3,29
Akfen Holding	20.647.511	2,27
Akfen Turizm	2.146.871	0,24
Toplam	910.000.000	100,00

Güncel durumda, Akfen Holding'e ait başlıca, doğrudan 15 adet bağlı ortaklık, 4 adet iş ortaklığı ve 4 adet finansal yatırım bulunmaktadır. Akfen Holding'in doğrudan bağlı ortaklıkları, Akfen Yenilenebilir Enerji, Akfen İnşaat, Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme A.Ş., Akfen Turizm, Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş., Akfen Merter Gayrimenkul Turizm ve İnşaat A.Ş., Akfen Çevre, Adana İpekyolu Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş., Akfen Enerji Gaz Santrali Yatırımları ve Ticaret A.Ş., Akfen Güneş Enerjisi Yatırım ve İşletme A.Ş., Zeki Grup İnşaat ve Ticaret A.Ş., Temmuz Yatırım İnşaat A.Ş., Ağustos Yatırım İnşaat





A.Ş., Ocak Yatırım İnşaat A.Ş. ve Şubat Yatırım İnşaat A.Ş.'dir. Akfen Holding'in iş ortaklıkları ve finansal yatırımları ise MIP, MDO, Acacia, Akfen GYO, TAV Yatırım Holding A.Ş., BİZ Madencilik A.Ş., Travelex ve Tepe Akfen Reformer'dir.

Akfen Holding Grubu'nun; PSA International, IFM Investors, Tepe İnşaat, İlbak Madencilik, Travelex gibi konusunda deneyimli ulusal ve uluslararası müteşbbislerle ortaklıkları mevcut olup ayrıca otelcilik alanında Accor Grubu ile işbirliği yapmaktadır. Geçmişte de EBRD, IFC, Aéroports de Paris Group, Souter Investment LLP, Doğu Holding, TüvSüd, Kardan N.V. ile ortaklıklar yapmıştır.

Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş. (Akfen Yenilenebilir Enerji)

Akfen Holding, Aralık 2015'te yenilenebilir enerji alanında faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları Akfenhes Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş., Akfenres Rüzgar Enerjisi Yatırımları A.Ş., Akfen Toptan ve Holding'e devrinin ardından Karine GES'i tek çatı altında toplamak suretiyle yapılandırarak Akfen Yenilenebilir Enerji'yi kurmuştur.

Akfen Yenilenebilir Enerji, 2016 yılında Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası ve Uluslararası Finans Kurumu ile, 2017 yılında ise IFC ile ortaklık sağlamıştır. Ocak 2023'te gerçekleşen pay devirlerin sonrasında Akfen Holding, Akfen Yenilenebilir Enerji paylarının tamamının sahibi olmuş, Mart 2023'te gerçekleştirilen halka arz sonrasında ise şirket paylarının %33,5'i Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Akfen Yenilenebilir Enerji, tamamı yenilenebilir kaynaklardan oluşan 12 hidroelektrik, 35 güneş ve 6 rüzgar santrali olmak üzere toplam 699 MW kurulu güç kapasitesiyle faaliyetlerini sürdürmüştür.

Akfen Yenilenebilir Enerji'nin mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Akfen Holding	675.661.244	66,5
Halka Açık	340.370.703	33,5
Toplam	1.016.031.947	100,00

Acacia Maden İşletmeleri A.Ş. (Acacia)

Akfen Holding, İlbak Madencilik ve BMA'nın ortak olduğu Acacia, Kastamonu ili, Hanönü ilçesinde bulunan Gökırmak Bakır Madenini işletmektedir. Acacia, 2007 yılında kurulmuş olup Akfen Holding tarafından 2016 yılında şirketin %30'u satın alınarak ortaklığa katılmıştır. Kastamonu Hanönü ilçesinde kurulan Gökırmak Bakır Madeninde üretim 2019 yılı Mart ayında başlamıştır.

Acacia'nın mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Akfen Holding	177.450.000	45,5
İlbak Madencilik	177.450.000	45,5
BMA	35.100.000	9,0
Toplam	390.000.000	100,00

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. (Akfen GPYŞ)

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir. Şirket paylarının %100 sahibi Akfen Holding A.Ş.'dir.

Akfen GPYŞ 04.10.2017 tarihinde kurulmuştur. SPK, 31.05.2018 tarih ve 2018/24 sayılı hütneninde Akfen GPYŞ'nin faaliyet izni talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olduğunu açıklamıştır. Akfen GPYŞ'ye SPK'nın gayrimenkul yatırım fonu kurmak ve yönetmek üzere sınırlı olmak üzere, portföy yöneticiliği faaliyet izni ve yetki belgesi verilmesi hakkındaki onayı 05.06.2018 tarihli yazısı ile iletilmiş, 13.07.2018 tarih ve GPYŞ/PY.8/674 sayılı Portföy Yöneticiliği Faaliyetine ilişkin Faaliyet Yetki Belgesini alınmıştır. Şirketin birinci gayrimenkul yatırım fonunun kuruluşuna dair SPK onayı 16.08.2018 tarihinde alınmış ve fon içtüzüğü de aynı tarih itibarıyla onaylanmıştır. 13.09.2018 tarihinde ise SPK "Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu" ihraç belgesine onay vermiştir. Fonun satışı 11.12.2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Fon Toplam Değeri 1.480.889.928,35 TL, fon birim fiyatı 7,651213 TL'dir.

Akfen Çevre ve Su Yatırım, Yapım İşletme A.Ş. (Akfen Çevre)

Akfen Çevre, 2005 yılında kurulmuş olup su ve atık su şebekelerinin yönetimi, atık su arıtıma ve entegre atık yönetimi alanlarında imtiyaz ve kamu-özel iş birliği modelleri ile hizmet veren Türkiye'nin ilk özel sektör kuruluşudur. Mevcut durumda, Akfen Çevre, müşterilerinin ihtiyaçları doğrultusunda yeni teknolojiler kullanılarak, sürdürülebilir ve çevreci katı atık yönetim sistemleri geliştirilmesi ve yönetimi hizmetleri vermektedir. Akfen Çevre, İDO ve MİP'de başarıyla sürdürülen katı atık ve çevre yönetimi hizmetlerine, kamu-özel iş birliği projeleri kapsamında yapılan şehir hastaneleri projelerini de eklemiştir. 05.01.2023 tarihinde Akfen Holding, Akfen Çevre'deki TASK Water B.V.'nin %50 hissesinin alımını tamamlamış, böylece Akfen Holding, Akfen Çevre'ni %100 oranında sahibi olmuştur.

Akfen Çevre'nin mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Akfen Holding	11.750.000	100,00
Toplam	11.750.000	100,00

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (Akfen İnşaat)

Akfen İnşaat, başlangıçta endüstriyel tesislerin fizibilite ve mühendislik hizmetlerini gerçekleştirmek için kurulmuş, sonrasında verdiği hizmetlerin yelpazesini endüstriyel tesislerin imalatı, kuruluşu ve montajı hizmetleri ile genişletmiştir. Şirket bugüne kadar, havaalanı terminalleri ve bağlı altyapı inşaatları, doğalgaz boru hatları/dagıtım sistemleri, hastaneler,

alanında faaliyet göstermektedir. İDO'nun proje finansmanı kredisi yapılandırma süreci 08.07.2021 tarihinde tamamlanmıştır. Ayrıca, aynı tarihte İDO'nun %100 hissesi Akfen Holding ve Tepe İnşaat tarafından MDO'ya devredilmiştir.

Mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Akfen Holding	256.624.000	50,00
Tepe İnşaat	256.624.000	50,00
Toplam	513.248.000	100,00

İDO, şehir içi ve şehir dışı deniz yollarında "Deniz Otobüsü ve Hızlı Feribot Hatları" adı altında yolcu ve araç taşımacılığı yapmaktadır. İDO, 52 deniz aracından (24 deniz otobüsü, 20 arabalı vapur, 7 hızlı feribot ve 1 hizmet gemisi) oluşan modern filosu ile 16 hat üzerinden Marmara Denizi bölgesinde yolcu ve araç taşımacılığı hizmeti vermektedir.

Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. (MIP)

TCDD'nin sahip olduğu Mersin Limanı'nın 36 yıl süreyle işletme hakkı devrine ilişkin ÖİB'nin açmış olduğu ihalede en yüksek teklifi vererek kazanan PSA-Akfen Holding Ortak Girişim Girişim tarafından 04.05.2007 tarihinde kurulmuştur. MIP, 11.05.2007'de ÖİB ve TCDD ile imzaladığı imtiyaz sözleşmesi ile Mersin Limanı'nı TCDD'den 36 yıl süre ile işletmek üzere devralmıştır. Akfen Holding'in MIP'de sahip olduğu payının %40'ının 869 milyon ABD Doları bedel karşılığında IFM Investors'a satışına ilişkin olarak 28.07.2017 tarihinde hisse satış anlaşması imzalanmıştır. Söz konusu satış işlemi, 27.10.2017 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. MIP, 2022 yılında 2 milyon TEU elleçleme hacmi ile Türkiye'nin en büyük konteyner limanıdır.

MIP'in mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
PSA Turkey Pte. Ltd.	67.947.300	51,00
Global InfraCo SP NEUM	51.959.700	39,00
Akfen Holding	13.323.000	10,00
Toplam	133.230.000	100,00

Akfen Turizm Yatırım ve İşletme A.Ş. (Akfen Turizm)

Akfen Turizm, Akfen Holding'in potansiyel turizm yatırımlarını koordine etmekte olup Bodrum Loft tatil köyünü, Ankara Bulvar Loft ticari alanındaki çeşitli tesisleri ve Isparta, Eskişehir ve Tekirdağ Şehir Hastanesi kantinlerini işletmektedir. Ayrıca Ankara'da da catering işletme hizmeti vermektedir.

Akfen Turizm'in ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Akfen Holding	43.550.000	100,00
Toplam	43.550.000	100,00

İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

İhraççının doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklıklarına ilişkin güncel durumu gösteren 30.09.2023, 30.06.2023 ve 31.12.2022 dönemlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Doğrudan Bağlı Ortaklıklar Tablo (30.09.2023)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. [%100]	Samstroykom Ltd. [%97,8]
	Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş. (Akfen GT'den bölünme yoluyla yeni oluşan)⁽¹⁾ [%100]	YaroslavInvest Ltd. [%97,8]
	Akfen Güney Gayrimenkul İşletme A.Ş. [%100]	KaliningradInvest Ltd. [%97,8]
	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. [%100]	Volgastroykom Ltd. [%96,17]
	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş. Adi Ortaklığı⁽²⁾ [%90]	Severnyy Avtovozkal Ltd. [%100]
	Gölhisar Yatırım İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. [%100]	
	İzmirin 10321 Turizm Ticaret A.Ş. [%100]	
	Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. [%100]	

(1) Akfen GT'nin Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş. "Akfen Kuzey" ve Akfen Güney Gayrimenkul İşletme A.Ş. "Akfen Güney" olarak bölünmüş olup, Akfen Kuzey Rusya'daki otel yatırımlarının yer aldığı YaroslavInvest Limited Şirketi ("YaroslavInvest"), Samstroykom Limited Şirketi ("Samstroykom") ve Kaliningrad Invest Limited Şirketi ("KaliningradInvest")'in %97,8 oranında, Rusya'daki ofis yatırımının yer aldığı Volgastroykom Limited Şirketi ("Volgastroykom")'nin %96,17 oranında, Moskova'da bir adet otel yatırımının yer aldığı Severnyy Avtovozkal Limited Şirketi ("Severnyy")'nin %100 oranında yeni sahibi olmuştur. Söz konusu şirketlerin ana faaliyet konuları Rusya'da otel ve ofis projeleri gerçekleştirmektir. Akfen Güney Şirketi ise GT'nin Akfen Karaköy'deki %78,8 oranındaki hisselerini bölünme yoluyla devralmıştır. Akfen GT'nin tüm hisselerinin satış işlemlerine ait prosedürler devam etmektedir.

(2) Akfen Karaköy Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin %21,2 sermayesi Akfen GYO A.Ş.'ye, %78,8 sermayesi Akfen GT A.Ş.'ye aittir.

(3) Akfen GYO A.Ş.'nin Akfen Karaköy'deki doğrudan ve dolaylı sahip olduğu hisselerin toplam oranı %100'dür.

(4) Adi Ortaklık 2023 yıl sonuna kadar kapatılacaktır.

İhraççının doğrudan bağlı ortaklığı olan şirketlere ilişkin bilgiler ve 30.06.2023 dönemi itibarıyla finansal verileri aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Akfen Güney	Akfen Karaköy	Fıratçın İnşaat	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adı Ortaklığı	Akfen Bafrı Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.	Göklüman
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	Gayrimenkul yatırım yapmak	İkamet amaçlı olmayan binaların inşaatı	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İş	Turizm tesisi, konaklama tesisi kurmak, işletmek, işletletmek ve kiralamak	Her Türlü Turistik Faaliyette Bulunmak ve Turistik amaçlı inşaat yapmak
Özsermaye / İktisadi Sermayesi	200.000.000	121.000.000	6.000.000	10.900	50.000	3.000.000
Şirketin Sermayesindeki Payı	200.000.000	25.611.719	6.000.000	9.900	50.000	3.000.000
Şirketin Sermaye Taahhüdü	0	0	0	0	0	0
Para Birimi	TL	TL	TL	TL	TL	TL
Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	%100	%100 (*)	%100	%99	%100	%100
Şirket ile olan ilişkilerin niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık
Toplam Pay Tutarı	200.000.000	121.000.000	6.000.000	9.900	50.000	3.000.000
Kırsal Pay ve Oy Hakkı Tutarı	%100	%100	%100	%99	%100	%100
Kırsal Pay ve Oy Hakkı Tutarı	200.000.000	121.000.000	6.000.000	9.900	50.000	3.000.000
Sermaye Vekâletleri	0	0	0	0	0	0
Çılgan Faaliyetlerden Elde Edilen K/Z(**)	0	1.030.930.280	335.930.146	-50.500	-43.024	337.059.697

(*) Akfen GYO'nun sermayesindeki payı 25.611.697 TL olup sermayenin kalan tutarı olan 95.388.303 TL ise Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Güney'e (Bölünmeden önce Akfen GT) aittir. Böylece doğrudan ve dolaylı olarak Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığıdır.

(**) Esas Faaliyet Kar rakamları ilgili tabloda gösterilmiştir.

Akfen Kuzey (Kısmi bölünmeden önce Akfen GT) aracılığıyla dolaylı yoldan bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler ve 30.06.2023 dönemi itibarıyla finansal verileri aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Yaroslavl Otel Invest Ltd.	Samstroykom Ltd.	Volgastroykom Ltd.	Kaliningrad Invest Ltd.	Severnoy Avtovozkal Ltd.
Faaliyet Konusu	Hotellerin inşaatı ve işletilmesi	Hotellerin inşaatı ve işletilmesi	Hotellerin inşaatı ve işletilmesi	Hotellerin inşaatı ve işletilmesi	Hotellerin inşaatı ve işletilmesi

Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermaye	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	135.705.700
Şirketin Sermayesindeki Payı	4.559.844	4.559.845	4.558.503	4.559.545	135.705.700
Şirketin Sermaye Taahhüdü	0	0	0	0	0
Para Birimi	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble
Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	%97,9 (*)	%97,9 (*)	%95,17 (*)	%97,8 (*)	%100
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağı Ortaklık	Bağı Ortaklık	Bağı Ortaklık	Bağı Ortaklık	Bağı Ortaklık
Toplam Pay Tutarı	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	136.729.700
Etkin Pay ve Oy Hakkı Oranı	%97,80	%97,80	%95,17	%97,80	%100
Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı	4.890.000	4.890.000	4.865.500	4.890.000	136.709.700
Sermaye Yedekleri	0	0	0	0	0
Ölçülen Faaliyetlerden Etkin Payın K/Z	70.935.315	69.857.847	71.007.535	70.037.055	54.843.055

(*) Söz konusu şirketlerin sermayesinde İhraççının bağı ortaklığı Akfen K (Kısmi bölünmeden önce Akfen GT) dolayısıyla pay sahibi olduğu tutarlar haricindeki paylar, Rusya şirketleri Genel Müdürü Cüneyt Baltazoğlu'na aittir.

(**) Esas Faaliyet: Kat rakamları ilgili tabloda gösterilmiştir.

İhraççının doğrudan bağı ortaklığı olan şirketlere ilişkin bilgiler ve 31.12.2022 dönemi itibarıyla finansal verileri aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Akfen Güney	Akfen Karaköy	Fıratcan İnşaat	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adı Ortaklığı	Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Gökliman
Faaliyet Konusu	Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İş	Turizm tesisi, konaklama tesisi kurmak, işletmek, işlettiirmek ve kiralamak	Her Türlü Turistik Faaliyette Bulunmak ve Turistik amaçlı inşaat yapmak	Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İş	Turizm tesisi, konaklama tesisi kurmak, işletmek, işlettiirmek ve kiralamak	Her Türlü Turistik Faaliyette Bulunmak ve Turistik amaçlı inşaat yapmak
Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	200.000.000	121.000.000	6.000.000	10.000	50.000	3.000.000
Şirketin Sermayesindeki Payı	200.000.000	24.079.312	3.060.000	9.900	50.000	3.000.000
Şirketin Sermaye Taahhüdü	0	0	0	0	0	0
Para Birimi	TL	TL	TL	TL	TL	TL
Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	%100	%19,90 (*)	%51	%99	%100	%100
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağı Ortaklık	Bağı Ortaklık	Bağı Ortaklık	Bağı Ortaklık	Bağı Ortaklık	Bağı Ortaklık
Toplam Pay Tutarı	200.000.000	24.079.312	3.060.000	9.900	50.000	3.000.000
Etkin Pay ve Oy Hakkı Oranı	%100	%91,47	%51	%99	%100	%100

Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı	200.000.000	110.678.790	3.060.000	9.900	50.000	3.000.000
Sermaye Yedekleri	0	0	0	0	0	0
Olağan Faaliyetlerden Elde Edilen K/Z	0	842.846.863	438.416.070	76.224	0	759.103.399

(*) Akfen GYO'nun sermayedeki payı 25.611.697 TL olup sermayenin kalan tutarı olan 95.388.303 TL ise Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Kuzey'e (Bölünmeden önce Akfen GT) aittir. Böylece doğrudan ve dolaylı olarak Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığıdır.

(**) Esas Faaliyet Kar rakamları ilgili tabloda gösterilmiştir.

Akfen Kuzey(Kısmi bölünmeden önce Akfen GT) aracılığıyla dolaylı yoldan bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler ve 31.12.2022 dönemi itibarıyla finansal verileri aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Yaroslavl Otel Invest Ltd.	Samstroykom Ltd.	Volgastroymkom Ltd.	Kaliningrad Invest Ltd.	Severnoy Avtovozkal Ltd.
İşletme Konusu	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
Ölçülebilir/ Çıkarılabilir Sermayesi	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	136.709.700
Şirketin Sermayesindeki Payı	4.889.844	4.889.845	4.808.303	4.889.845	136.709.700
Şirketin Sermaye Taahhüdü	0	0	0	0	0
Para Birimi	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble
Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	%97,8 (*)	%97,8 (*)	%96,17 (*)	%97,8 (*)	%100
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık
Toplam Pay Tutarı	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	136.709.700
Etkin Pay ve Oy Hakkı Oranı	%97,80	%97,80	%96,17	%97,80	%100
Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı	4.890.000	4.890.000	4.808.500	4.890.000	136.709.700
Sermaye Yedekleri	0	0	0	0	0
Olağan Faaliyetlerden Elde Edilen K/Z	17.824.277	483.785	-10.821.767	-12.915.469	-65.005.896

(*) Söz konusu şirketlerin sermayesinde İhraççının bağlı ortaklığı Akfen Güney (Kısmi bölünmeden önce Akfen GT) dolayısıyla pay sahibi olduğu tutarlar haricindeki paylar, Rusya şirketleri Genel Müdürü Cüneyt Baltaoğlu'na aittir.

(**) Esas Faaliyet Kar rakamları ilgili tabloda gösterilmiştir.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla İhraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıda gösterilmiştir.

Maliyet	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Tesis, Makine ve Cihazlar	3.843	3.843	3.843	4.688
Döşeme ve Demirbaşlar	813.842	706.102	683.372	796.248
Taşıtlar	10.185.564	10.216.896	10.729.476	68.569
Toplam	11.003.489	10.926.841	11.416.691	869.505
Birikmiş Amortismanlar	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Tesis, Makine ve Cihazlar	3.843	3.840	3.816	4.661
Döşeme ve Demirbaşlar	460.434	410.336	318.378	399.572
Taşıtlar	9.726.451	8.664.549	6.983.886	68.569
Toplam	10.190.728	9.078.725	7.306.080	472.802
Net Defter Değeri	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Tesis, Makine ve Cihazlar	-	3	27	27
Döşeme ve Demirbaşlar	353.408	295.766	364.994	396.675
Taşıtlar	459.353	1.552.347	3.745.590	0
Toplam	812.761	1.848.116	4.110.611	396.703

İhraççının 30.06.2023 dönemi itibarıyla sahip olduğu maddi duran varlıklarına ilişkin detaylı bilgiler ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sahle Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler (30.06.2023)

Cinsi	Edinildiği Yıl	M ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi - Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Döşeme ve Demirbaşlar	2011-2023	-	İstanbul	353.408	Şirket ihtiyaçları kapsamında hizmet amaçlı	-	-	-
Taşıtlar	2013-2022	-	İstanbul	459.353	Şirket ihtiyaçları kapsamında hizmet amaçlı	-	-	-

İhraççının portföyünde bulunan (sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen yatırım amaçlı gayrimenkullere) varlıklara ilişkin detaylı bilgiler ise aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Konsolide, 30.06.2023)								
Cinsi	Edinildiği Yıl	M ²	Mevkii	Net Defter Değeri (Gerçeğe Uygun Değeri) (TL.)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira	Yıllık Kira Gelirleri Tutarı - 2022 (TL.)
Ibis Otel Tuzla	2017	İnşaat Alanı: 9.480 m ²	İstanbul	568.570.000	Otel	Tamaris Turizm A.Ş.	Nisan 2017 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	22.279.459
Ibis Otel Adana	2012	İnşaat Alanı: 9.047 m ²	Adana	323.350.000	Otel	Tamaris Turizm A.Ş.	Eylül 2012 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	3.505.997
Ibis Otel Esenyurt	2013	İnşaat Alanı: 7.331 m ²	İstanbul	307.860.000	Otel	Tamaris Turizm A.Ş.	Ocak 2013 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	11.164.246
Ibis Otel Ankara Airport	2013	İnşaat Alanı: 7.593 m ²	Ankara	221.570.000	Otel	Tamaris Turizm A.Ş.	Eylül 2014 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	3.450.657
Kıyıkışlacık arsası	2011	İnşaat Alanı: 83.624,59 m ²	Bodrum/ Muğla	1.100.000.000	Arsa	-	-	-
Ibis Otel Kaliningrad	2011	İnşaat Alanı: 6.322 m ²	Kaliningrad / Rusya	490.014.538	Otel	Russian Management Hotel Company	Ağustos 2013 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	26.171.157
Ibis Otel Yaroslavl	2011	İnşaat Alanı: 7.916 m ²	Yaroslavl / Rusya	379.393.040	Otel	Russian Management Hotel Company	Eylül 2011 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	15.397.138
Ibis Otel Samara	2012	İnşaat Alanı: 11.749 m ²	Samara / Rusya	288.984.733	Otel	Russian Management Hotel Company	Mart 2012 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	6.247.945
Samara Ofis	2005	4.637 m ² kiralanabilir alan	Samara Rusya	112.133.705	Ofis	VTB, Benchmark, HILTI, AVITO	VTB: 2013 -2024; Benchmark: 2020 - 2025; HILTI: 2018 - 2025 AVITO: 2022- 2025	11.018.732

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler (Konsolide, 30.06.2023)

Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Ödenen Yıllık Kira Tutarı (2022 Yılı, TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı	Kiraya Verildi ise Kiracı Kişi/Kurum	Kira	Yıllık Kira Geliri Tutarı – 2022 (TL)
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	Kira vadesi: 2058	Kiraya veren	7.050.101	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul 1. Bölge Müdürlüğü	Tamaris Turizm A.Ş.	Şubat 2016 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	120.998.007
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	Kira vadesi: 2067	Kiraya veren	4.350.852	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	T.C. Maliye Hazinesi	Tamaris Turizm A.Ş.	Mart 2007 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	71.082.257
Ibis Otel Moskova	Kira vadesi: 2059	GYO Grup'un söz konusu otelin yer aldığı arsayı satın alma opsiyonu vardır.	1.109.377	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Moskova Şehir Yönetimi	Russian Management Hotel Company	Temmuz 2015 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	16.654.258
Novotel Trabzon	Kira vadesi: 2058	Kiraya veren	1.652.800	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi	Tamaris Turizm A.Ş.	Ekim 2008 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	14.679.448
Ibis Otel Alsancuk İzmir	Kira vadesi: 2059	Kiraya veren	1.154.875	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir, Bölge Müdürlüğü	Tamaris Turizm A.Ş.	Haziran 2013 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	12.236.842
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	Kira vadesi: 2038	Kiraya veren	1.203.477	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Gaziantep Büyükşehir Belediyesi	Tamaris Turizm A.Ş.	Ocak 2010 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	11.152.214
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	Kira vadesi: 2058	Kiraya veren	2.015.451	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Kayseri Sanayi Odası	Tamaris Turizm A.Ş.	Mart 2010 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	7.509.337
Ibis Otel Bursa	Kira vadesi: 2040	Kiraya veren	1.551.087	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	BUTİM	Tamaris Turizm A.Ş.	Kasım 2010 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	6.392.026

Ibis Otel Eskişehir	Kira vadesi: 2029	Kiraya veren	1.804.478	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi	Tatavis Turizm A.Ş.	Nisan 2007 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (*10 yıl opsiyonlu)	3.761.008
Isparta Öğrenci Yurdu & Kütahya Yurdu	Isparta Öğrenci Yurdu: 2047 / Kütahya Öğrenci Yurdu: Aralık 2033	Kiraya veren	2.614.490	Öğrenci yurdu / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Isparta Öğrenci Yurdu: Isparta Şehir Hastanesi A.Ş. Isparta Öğrenci Yurdu: Dumlupınar Üniversitesi	Kredi Yurtlar Kurumu	Isparta 17.09.2018 ve Kütahya 07.09.2019 tarihlerinden (binaların teslim tarihi) itibaren 15 yıl	36.462.482
Bodrum Lull Otel	Kira vadesi: 2067	Kiraya veren	207.298	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Kültür ve Turizm Bakanlığı	Akfen Turizm ve Ticaret A.Ş.	01.01.2021 tarihinden itibaren 20 yıl	29.978.282
Merit Park Otel – KKTC Girne (*)	Kira vadesi: 2052	Kiraya veren	144.676	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	KKTC Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi	Kıbrıs Voyager Ltd. Şti.	Mayıs 2012 tarihinden itibaren 20 yıl	79.638.331
Söğütölçeşme Projesi (**)	Kira vadesi: 2052	Kiraya veren	676.988	Proje / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları	-	-	-

(*) Şirket Yönetim Kurulu'nun 13.04.2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şti. arasında 13.04.2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino unvanı ile işletilen orijin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması halinde devredilecektir.

(**) %51'lik hissesi 31.03.2021 tarihinde satın alınan İstanbul, Kadıköy'deki Söğütölçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 2051 yılına kadar işletmek üzere kiralanması işinin sahibi Fırtın İnşaat'ın kalan %49'luk hissesi 18.07.2023 tarihinde 10 milyon Avro karşılığı TL'ye satın alınmıştır. Satın alınan şirketin taahhüdünde TCDD'nin Söğütölçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesi mevcut olup söz konusu projenin 2024 yılında tamamlanması planlanmakta olup projeye ait ticari alanlar 2051 yılına kadar işletilecektir.

Yukarıdaki Tablolarda Bilgilerine Yer Verilen Gayrimenkullerin Hangi Şirketin Portföyünde Yer Aldığına Dair Bilgi:

Gayrimenkul	Portföyünde Yer Aldığı Şirket	Gayrimenkul	Portföyünde Yer Aldığı Şirket
Merit Park Otel – KKTC Girne	Akfen Güney	Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	Akfen GYO
Novotel İstanbul Beşiktaş, Karaköy	Akfen Karaköy	Ibis Otel Adana	Akfen GYO
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	Akfen GYO	Ibis Otel Alacaklı İzmit	Akfen GYO
Ibis Otel Moskova	Severny Avtovozkal Ltd	Ibis Otel ve Novotel Kayseri	Akfen GYO
Novotel Trabzon	Akfen GYO	Samara Ofis	Ve'gaztoycom Ltd.

Trabzon Novotel	29.12.2006	1146
Kayseri Ibis/Novotel	22.10.2007	312
Gaziantep Ibis/Novotel	27.02.2009	669
Bursa Ibis Otel	24.03.2009	187
Kıbrıs Merit Park Otel	16.12.2003	ÇK 30-2003
İstanbul, Esenyurt Ibis Otel	13.08.2010	2010/04-88-2101
Adana Ibis Otel	27.10.2010	564
Tuzla Ibis Otel	09.01.2014	71280893 220-02 E-201424
Ankara Airport Ibis Otel	21.12.2012	1108
İzmir, Alsancak Ibis Otel	23.02.2021	935

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi: /

İhraççının sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde bulunan ipoteklere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimlin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Merit Park Otel – KKTC Girne	1. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	15.11.2015	42.000.000 Avro
Merit Park Otel – KKTC Girne	2. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	16.11.2015	21.000.000 Avro
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	1. derece 0. Sıra / 2. derece 3. Sıra / 3. derece 1. Sıra / 2. derece 2. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	07.09.2016	5.000.000 Avro
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	3. derece 2. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	09.09.2016	20.000.000 TL
Ibis Otel Moskova	1. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	01.10.2015	23.362.724 Avro
Novotel Trabzon	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel Bursa	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel Tuzla	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel Ankara Airport	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel Esenyurt	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro

İşletme Amaçlı Varlık	1. derece İpotek	2. derece İpotek	3. derece İpotek	Çekirdek Ekipmanlar	Diğer Ekipmanlar	2022 Mali Yılı	2023 Mali Yılı
İbis Otel İstanbul	1. derece ipotek			Çekirdek Ekipmanlar	Diğer Ekipmanlar	21.822.113	21.822.113
İbis Otel İstanbul	1. derece ipotek			Çekirdek Ekipmanlar	Diğer Ekipmanlar	31.020.113	31.020.113
İbis Otel İstanbul	1. derece ipotek			Çekirdek Ekipmanlar	Diğer Ekipmanlar	11.820.113	11.820.113
İbis Otel İstanbul	1. derece ipotek			Çekirdek Ekipmanlar	Diğer Ekipmanlar	31.020.113	31.020.113

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değerlerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullara Göre Rayiç Değer Bilgileri Tablosu					
Varlık Adı	Edinim Tarihi	Rayiç Değeri (TL)	Değerlendirme Tarihi ve Nedeni	Rayiç Değeri (TL)	Şirketin Geliri (2022)
İbis Otel ve Novotel Zeytinburnu	Mart 2007	1.797.630.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-549	244.503.311	71.082.257
Novotel İstanbul Bosphorus, Kuruköy	Şubat 2016	2.643.240.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-567	361.591.273	120.998.008
Kıyıkızılucuk Arsa (*)	Aralık 2022	1.100.000.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-733	-	-
Bodrum Loft Otel	Temmuz 2020	1.073.300.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-560	128.810.420	29.978.282
İbis Otel Moskova	Temmuz 2015	746.436.151	06.07.2023-01/06/23 - SA	157.747.314	16.654.258
Novotel Trabzon	Eylül 2008	686.680.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-551	116.823.008	14.679.448
İbis Otel Tuzla	Nisan 2017	568.570.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-559	15.060.777	22.279.459
İbis Otel Kaliningrad	Ağustos 2013	490.014.538	06.07.2023-01/06/23 - KLI	69.206.914	26.143.315
İbis Otel Yaroslavl	Eylül 2011	379.393.040	06.07.2023 - 01/06/23-YOI	41.617.231	15.180.758
İbis Otel Alsancak İzmir	Haziran 2013	347.280.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-557	47.088.419	12.236.842
İbis Otel ve Novotel Gaziantep	Ocak 2010	324.190.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-552	32.961.295	11.152.214
İbis Otel Adana	Eylül 2012	323.350.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-555	43.929.622	8.505.997
İbis Otel Eskişehir	Ocak 2013	307.860.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-556	52.791.893	11.164.246
İbis Otel ve Novotel Kayseri	Mart 2010	304.630.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-553	18.608.084	7.509.157

* Varlıkların Şirket mizanındaki kayıtlı değeri ile son değerlendirme raporunda bulunan değeri arasındaki farktan oluşmaktadır. Varlıklar yasal kayıtlara maliyet değeri ile kaydedilmekte olup yeniden değerlendirilmemektedir.

Ibis Otel Samara	Mart 2012	288.984.733	06.07.2023 - 01/06/23-SSK	13.987.714	6.241.298
Ibis Otel Ankara Airport	Eylül 2014	221.570.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-558	53.346.121	3.450.657
Ibis Otel Bursa	Kasım 2010	220.160.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-554	30.488.754	1.018.970
Samara Ofis	Mart 2012	112.133.705	06.07.2023 - 01/06/23-VSK	-4.664.691	6.392.026
Ibis Otel Eskişehir	Nisan 2007	32.100.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-550	7.340.341	3.761.008
Isparta Öğrenci Yurdu & Kütahya Yurdu	Aralık 2018 & Aralık 2019	372.240.000 & 278.660.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-561-562	126.813.726 & 72.667.777	36.462.482
Merit Park Otel - KKTC Çirine (*)	Nisan 2007	0	27.06.2023 -ÖZEL 2023-566 KİHRİS	583.942.524	79.638.881
Söğütliçeşme Projesi (**)	Mart 2021	1.227.003.020	27.06.2023 -ÖZEL 2023-565 S.ÇEŞME	0	0

(*) Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması halinde devredilecektir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul değeri (2.661.255.878 TL), satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanmıştır.

(**) %51'lik hissesi 31 Mart 2021 tarihinde satın alınan İstanbul, Kadıköy'deki Söğütliçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 2051 yılına kadar işletmek üzere kiralanması işinin sahibi Fıratcan İnşaat'ın kulan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde 10 milyon Avro karşılığı TL'ye satın alınmıştır. Söz konusu satın alın sonrası %100 bağlı ortaklığı haline gelen şirketin taahhüdünde TCDD'nin Söğütliçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesi mevcut olup söz konusu projenin 2024 yılında tamamlanması planlanmakta olup projeye ait ticari alanlar 2051 yılına kadar işletilecektir.

Rusya'da bulunan 4 adet otel 1 adet ofise ilişkin değerleme raporları Analytical Consulting Center Professional Appraisal Department LLC., Türkiye'de bulunan 16 adet otel, Isparta ve Kütahya'da yer alan öğrenci yurtları, Kıyıkışlacık arsası ile KKTC'de bulunan 1 adet otele ilişkin değerleme raporları ise Net Kurumsal Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi: İhraççının maddi olmayan duran varlıkları yazılım programlarından oluşmakta olup, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri olan 3 ila 5 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. İhraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Maliyet Değeri	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Varlık Projesi	155.345	155.345	155.345	155.345
Toplam	155.345	155.345	155.345	155.345
Birikmiş Amortisman	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Varlık Projesi	10.065	10.065	10.065	10.065
Toplam	10.065	10.065	10.065	10.065

Net Defter Değeri	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Yazılım Programları	95.280	65.881	82.841	36.527
Toplam	95.280	65.881	82.841	36.527

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:
Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:
Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Finansal Tablo Türü	Konsolide			
Dönem	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
DÖNEN VARLIKLAR	3.085.478.371	352.799.950	194.279.562	38.211.623
Nakit ve Nakit Benzerleri	149.405.718	116.541.560	61.790.068	9.887.439
Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	0	18.474.109	17.217.528	4.358.742
Ticari Alacaklar	184.347.779	126.220.817	50.803.979	10.081.741
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	0	5.493.192	7.193.452	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	184.347.779	120.817.625	43.610.527	10.081.741
Diğer Alacaklar	5.733	1.381.876	2.956.079	143.982

<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	5.733	1.381.876	2.956.079	143.982
Türev Araçlar	55.473.504	51.301.516	29.454.539	0
<i>Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar</i>	55.473.504	51.301.516	29.454.539	0
Stoklar	0	320.776	254.932	1.236.291
Peşin Ödenmiş Giderler	13.681.277	23.516.857	2.001.292	1.357.209
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	0	17.348.018	0	0
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	13.681.277	6.168.839	2.001.292	1.357.209
Diğer Dönen Varlıklar	1.452.847	15.042.439	29.801.145	11.146.219
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	2.681.111.513	0	0	0
DURAN VARLIKLAR	13.551.949.028	12.033.246.853	6.668.955.713	2.865.753.016
Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	0	0	0	48.164.499
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	319.162.300	238.617.267	63.835.012	0
Diğer Alacaklar	206.011	155.667.518	121.205.212	75.753.444
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	206.011	155.667.518	121.205.212	75.753.444
Türev Araçlar	0	530.436.618	205.893.722	0
<i>Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar</i>	0	530.436.618	205.893.722	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.689.187.596	10.690.164.736	6.240.566.547	2.697.724.614
Stoklar	437.699.508	380.075.379	0	0
Maddi Duran Varlıklar	812.761	1.848.116	4.110.611	396.703
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	95.280	65.881	82.841	36.527
Peşin Ödenmiş Giderler	75.968.880	9.938.947	10.227.477	9.827.521
Ertelenmiş Vergi Varlığı	27.978.481	23.122.511	12.688.704	23.289.384
Diğer Duran Varlıklar	838.211	3.309.880	10.345.587	10.560.324
TOPLAM VARLIKLAR	16.637.427.399	12.386.046.803	6.863.235.275	2.903.964.639
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.361.661.605	308.415.823	196.541.836	527.514.361
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	413.876.009	271.671.251	170.447.739	466.026.364
<i>Banka Kredileri</i>	397.153.725	254.351.640	156.261.593	219.198.912
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	16.722.284	17.319.611	14.186.146	9.434.722
<i>İhrac Edilmiş Borçlanma Araçları</i>	0	0	0	237.392.730
Ticari Borçlar	29.104.110	11.095.431	5.589.606	19.414.904
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	18.707.209	6.369.826	3.429.269	16.615.668
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10.396.901	4.725.605	2.160.337	2.799.236
Diğer Borçlar	40.888.401	21.677.226	7.896.211	33.931.584
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	0	1.429.324	0	31.571.903

<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar</i>	40.888.401	20.247.902	7.896.211	2.359.681
Ertelenmiş Gelirler	3.328.680	3.125.256	12.161.676	7.812.610
Kısa Vadeli Karşılıklar	286.193.722	846.659	446.604	328.899
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	969.892	846.659	446.604	328.899
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	285.223.830	0	0	0
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	588.270.683	0	0	0
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5.037.848.694	4.226.083.744	2.313.541.840	1.658.495.276
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.209.702.891	2.482.613.164	1.813.638.955	1.451.107.683
<i>Banka Kredileri</i>	3.152.677.151	2.426.145.123	1.764.148.918	1.408.484.738
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	57.025.740	56.468.041	49.490.037	42.622.945
Ticari Borçlar	3.033.985	4.844.815	10.477.760	0
<i>İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar</i>	3.033.985	4.844.815	10.477.760	0
Diğer Borçlar	1.064.026.257	759.701.501	0	0
<i>İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar</i>	1.064.026.257	759.701.501	0	0
Türev Araçlar	0	0	9.264.188	0
<i>Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar</i>	0	0	9.264.188	0
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.151.753	904.247	359.111	238.653
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	1.151.753	904.247	359.111	238.653
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	759.933.808	978.020.017	479.749.576	207.148.940
Ertelenmiş Gelirler	0	0	52.250	0
ÖZKAYNAKLAR	10.237.917.100	7.851.547.236	4.353.151.599	717.955.002
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	10.220.521.160	7.740.310.878	4.293.282.878	694.122.329
Ödenmiş Sermaye	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	184.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	317.344	317.344	317.344	317.344
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	0	0	0	20.702.778
Geri Alınmış Paylar (-)	-103.583.277	0	0	-9.991.969
Ortak Kontrolü Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	53.748.727	53.748.727	53.748.727	53.748.727
Paylara İlişkin Primler	199.602.687	199.602.687	199.602.687	58.880.000
Kar veya Zararda Yeriden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	784.943.014	639.380.006	274.639.686	25.946.994
<i>Yabancı Para Çevrim Farkları</i>	784.943.014	639.380.006	274.639.686	25.946.994
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	103.587.424	4.147	4.147	9.996.116

<i>Yasal Yedekler</i>	4.147	4.147	4.147	4.147
<i>Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler</i>	103.583.277	0	0	9.991.969
<i>Diğer Özkaynak Payları</i>	-78.218.323	0	0	0
<i>Geçmiş Yıllar Karları</i>	5.443.674.690	2.464.970.287	381.217.086	590.947.065
<i>Net Dönem Karı / (Zararı)</i>	2.516.448.874	3.082.287.680	2.083.753.201	-240.424.726
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	17.395.940	111.236.358	59.868.721	23.832.673
TOPLAM KAYNAKLAR	16.637.427.399	12.386.046.803	6.863.235.275	2.903.964.639

İhraççının aktif büyüklüğü yıllar itibarıyla artmakta olup, 2020 yılında 2,9 milyar TL olan aktifler 2021 yılında 2020 yılına göre %136,3 artışla 6,9 milyar TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre %80,5 artışla 12,4 milyar TL'ye, 30.06.2023 döneminde de 2022 yılsonuna göre %34,3 artışla 16,6 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının aktiflerinin büyük bölümü duran varlıklarından oluşmakta olup, 30.06.2023 dönemi itibarıyla duran varlıkların toplam aktifler içerisindeki payı %81,5'tir. İhraççının aktiflerinde görülen artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışına bağlı olarak oluşmuştur.

İhraççının dönen varlıkları yıllar itibarıyla artmakta olup, 2020 yılında 38,2 milyon TL olan varlıklar; nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, türev varlıklar ve kısa vadeli yatırımlardaki artış neticesinde 2021 yılında 2020 yılına göre %408,4 artışla 194,2 milyon TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar ve türev araçlardaki artışa bağlı olarak %81,6 artışla 352,8 milyon TL'ye, 30.06.2023 döneminde satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar, nakit ve nakit benzerleri ve ticari alacaklardaki artış sonucunda 2022 yılsonuna göre %774,6 artışla 3,1 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla İhraççının dönen varlıkları toplam aktiflerinin 18,5'ini oluşturmaktadır.

İhraççının nakit ve nakit benzerleri finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, hasılatın yıllar içerisindeki artışına paralel olarak, nakit ve nakit benzerleri de yükselmiştir. 2020 yılında 9,9 milyon TL olan nakit ve nakit benzerleri 2021 yılında 2020 yılına göre %524,9 artışla 61,8 milyon TL'ye yükselmiş, 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %88,6 artarak 116,5 milyon TL'ye yükselmiş, 30.06.2023 döneminde ise 2022 yılsonuna göre %28,2 oranında artarak 149,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kaşa	94.507	73.025	59.955	43.887
Bankalar	141.342.582	116.472.386	61.732.612	9.839.941
Vadesiz mevduat	118.081.979	90.097.597	56.674.340	1.388.716
Vadeli mevduat	23.260.603	26.374.789	5.058.272	8.451.225
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	7.971.487	0	61	3.997
Değer düşüklüğü	(2.858)	(3.851)	(2.560)	(386)
Toplam	149.405.718	116.541.560	61.790.068	9.887.439

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Şirket'in sahip olduğu günlük yatırım fonlarından oluşmaktadır.

İhraççının kısa vadeli stokları finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, stokların 2020, 2021 ve 2022 yılında önemli kısmı Bulvar Loft projesindeki tamamlanmamış konutlara ait devir tarihinden sonra gerçekleşen harcamaların ilgili dönemler itibarıyla satışı

gerçekleşemeyen tutarından oluşmaktadır. Bu kapsamda 2020 yılında 1,2 milyon TL olan stoklar, 2021 yılında 2020 yılında göre %79,4 düşüşle 255 bin TL'ye, 2022 yılında ise 2021 yılına göre %25,3 artışla 321 bin TL'dir (30 Haziran 2023: Yoktur).

Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekaarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiştir. İlgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilip inşa edilmesi ve tamamlanan villaların satılması planlanmaktadır. İhraççının uzun vadeli stokları finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, 2022 yılı ve 30 Haziran 2023 döneminde stokların tamamı GYO Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir. 2022 yıl sonunda 380,1 m'n TL olan uzun vadeli stoklar 30.06.2023 döneminde 2022 yıl sonuna göre %15,2 artışla 437,7 milyon TL'ye yükselmiştir.

Stoklar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Stoklar	0	320.776	254.932	1.236.291
Uzun Vadeli Stoklar	437.699.508	380.075.379	0	0
Toplam	437.699.508	380.396.155	254.932	1.236.291

İhraççının ticari alacaklarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıda yer almakta olup, 30.06.2023 dönemi itibarıyla ticari alacakların 138.982.334 TL (31.12.2022: 97.364.521 TL, 31.12.2021: 35.208.416 TL, 31.12.2020: 7.496.818 TL) ve 44.282.053 TL (31.12.2022: 18.150.700 TL, 31.12.2021: 7.486.157 TL, 31.12.2020: 1.619.004 TL) tutarlarındaki kısmı İhraççının sırasıyla Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden oluşmaktadır. Bu çerçevede 2020 yılında 10,1 milyon TL olan ticari alacaklar, 2021 yılında 2020 yılına göre %403,9 artışla, 50,8 milyon TL'ye yükselmiş, 2022 yılında ise 2021 yılına göre %148,4 artışla 126,2 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 döneminde ise 2022 yılsonuna göre %46,1 artışla 184,3 milyon TL'ye çıkmıştır.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İlgili Taraflardan Ticari Alacaklar	0	5.403.192	7.193.452	0
İlgili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	184.347.779	120.817.625	43.610.527	10.081.741
Toplam	184.347.779	126.220.817	50.803.979	10.081.741

İhraççının duran varlıkları 2020 yılında 2,9 milyar TL iken, 2021 yılında 2020 yılına göre %132,7 artışla 6,7 milyar TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre %80,4 artışla 12 milyar TL'ye yükselmiş olup, 30.06.2023 dönemi itibarıyla da 2022 yılsonuna göre %12,6 artışla 13,6 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının duran varlıklarındaki artış, sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı kaynaklı oluşmuştur. 30.06.2023 dönemi itibarıyla İhraççının duran varlıkları toplam aktiflerinin %81,5'ini oluşturmaktadır.

İhraççının Türkiye, Rusya ve KKTC'de lokasyonlarında yatırım amaçlı gayrimenkulleri mevcuttur. İhraççının hem yurt içi hem de yurt dışında bulunan 21 otelinde toplam 3.720 oda ve 36 villası, Rusya'da 4.637 m²'lik bir ofis binası, Türkiye'de toplam 13 bloktan oluşan toplam 7.840 adet yatak kapasiteli iki yurt kompleksi ile İstanbul Şişli'de bu sene işletmeye geçmesi planlanan ticaret ve sosyal alan kompleksi, Bodrum Yalıkavak'ta villa ve Milas Kıyıkışlacık'ta projesi hazırlanan toplam 106 bin m²'lik turizm, konut ve ticari gayrimenkul

projesi ve 7.207 m²'lık bir alanda, kirada bulunan fabrika binasından oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden oluşmaktadır.

İlgili gayrimenkullerin değerleri her dönem sonunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer artışlarından dolayı 2020 yılında 2,7 milyar TL iken 2021 yılında 2020 yılına göre %131,3 artışla 6,2 milyar TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre %71,3 artışla 10,7 milyar TL'ye yükselmiş olup, 30.06.2023 dönemi itibarıyla da 2022 yılsonuna göre %18,7 artışla 12,7 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino İnvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu otelin Şirket açısından en uygun devri, Şirket bağlı ortaklığı Akfen GT'nin, söz konusu otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içerisinde otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilmiş olup sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından 70.000.000 USD+değişken bedel ile tüm hisseler alıcıya devredilecektir.

Bu nedenle 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Merit Park Hotel'in bulunduğu Akfen GT KKTC şubeye ilişkin tüm varlıklar satış amacıyla elde tutulan varlıklar kalemleri içerisinde gösterilmiştir.

Satış amaçlı duran varlıklar içerisinde en önemli kalem 2,66 milyar TL Merit Park Otel'in gerçeğe uygun değeridir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Ekspertiz Değerleri (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	2.643.240.000	1.680.810.000	958.900.000	474.410.000
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	1.797.630.000	1.181.640.000	637.060.000	290.900.000
Kayıkışla Arsası (*)	1.100.000.000	762.335.000	0	0
Bedrum Loft (**)	1.073.300.000	760.380.000	504.060.000	0
Ibis Otel Moskova	746.436.151	591.989.871	436.432.858	250.539.005
Novotel Trabzon	686.680.000	488.010.000	233.780.000	135.420.000
Ibis Otel Tuzla	568.570.000	363.314.000	194.540.000	94.670.000
Ibis Otel Kaliningrad	490.014.538	374.006.596	269.746.580	96.031.380
Ibis Otel Yaroslavl	379.393.040	275.535.729	176.007.714	71.763.006
Isparta Yurt (**)	372.240.000	371.130.000	255.400.000	-
Ibis Otel Alsancak İzmir	347.280.000	191.475.000	125.610.000	66.900.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	324.190.000	189.680.000	111.070.000	69.297.500
Ibis Otel Adana	323.350.000	165.460.000	131.110.000	67.835.000
Ibis Otel Esenyurt	307.860.000	191.973.000	145.940.000	74.835.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	304.630.000	183.400.000	117.900.000	65.060.000
Ibis Otel Samara	288.984.733	191.889.472	131.073.040	70.341.587
Kütahya Yurt (**)	278.660.000	264.800.000	181.210.000	-
Ibis Otel Ankara Airport	221.570.000	157.386.000	149.390.000	82.085.000

Ibis Otel Bursa	220.160.000	127.683.000	92.430.000	48.050.000
Samara Ofis	112.133.705	110.659.790	85.540.744	51.689.182
Ibis Otel Eskişehir	32.100.000	23.424.000	19.160.000	13.195.000
Merit Park Otel – KKTC Girne (***)	0	1.973.754.000	1.221.200.000	621.825.000
Toplam	12.618.422.167	10.620.735.458	6.177.560.936	2.644.846.660

(*) Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş. ("Gökliman")'nin %100 hissesini Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetim A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan ("Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu") 477.000.000 TL bedel ile satın almıştır. Gökliman'ın ana faaliyet konusu turizm yatırımları yapmak ve işletmek olup aktifinde Muğla ili, Milas ilçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi/Köyü, Gökliman Mevki'inde toplam 83.625 m²'lik arsa mevcuttur.

(**) SPK'nın 04.02.2021 sayılı toplantısında aldığı karar çerçevesinde İhraççının 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 344.646.332 TL'ye artırılmasına, sermaye artışında çıkarılacak yeni payların tahsisli sermaye artırım kapsamında mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak, tahsisli satış yöntemi ile Hamdi Akın'a tahsis edilmesine, söz konusu payların BİAŞ'ın Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde belirlenen 4,43 TL'lik işlem fiyatı üzerinden ihraç edilmesine, buna göre 450.000.002,48 TL ihraç tutarı için, 4,43 TL'lik işlem fiyatı üzerinden 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım işlemi 09.02.2021 tarihinde tamamlanmış olup, Şirket sermayesi, emisyon primli olarak 243.066.196 TL'den 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır.

Bu sermaye artışından elde edilen fon ile;

Bodrum'da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda'nın paylarının tamamı, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerlendirme raporunda belirlenen 265.067.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 235.000.000 TL'ye Akfen Altyapı'dan ve KYK'ya 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı Isparta ve Kütahya'da iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları'nın paylarının tamamı ise Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerlendirme raporunda belirlenen 242.382.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 215.000.000 TL'ye Akfen İnşaat'tan satın alınmıştır.

(***) Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması halinde devredilecektir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul değeri, satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanmıştır.

İhraççının aktifleri içerisinde yer alan kısa ve uzun finansal yatırımlar, Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen GT tarafından Credit Europe Bank'tan kredinin teminatı olarak vadeli bloke hesapta tutulan kısımdır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla blokedeki rezerv, ilgili kredi tutarından düşmek suretiyle kapatılmıştır.

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar (TL)	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	Tutar
30.06.2023	0	0	0	0
31.12.2022	Ruble	Haziran 2023	5%	18.474.109
31.12.2021	Ruble	Aralık 2022	5%	17.217.528
31.12.2020	Avro	Ekim 2021	6%	4.358.742

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar (TL)	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	Tutar
30.06.2023	0	0	0	0
31.12.2022	0	0	0	0
31.12.2021	0	0	0	0
31.12.2020	0	0	0	0

31.12.2021	0	0	0	0
31.12.2020	Avro	Temmuz 2025	6%	48.164.499

Şirketin, yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında ileriki tarihlerde gerçekleştirecek olduğu yabancı para satış tutarlarından kaynaklanan kur risklerine karşı aynı para biriminde borçlanarak bilanço üzerinde kur riskinden korunma sağlamakta olup, bu bağlamda riskten korunma muhasebesine konu olan ve riskten korunma aracı olarak belirlenen yabancı para borçlanmaların geri ödemeleri, birbirine yakın tarihlerde gerçekleştirilen ve riskten korunma muhasebesi kapsamında riskten korunan kalem olarak belirlenen yabancı para satış nakit akışlarıyla yapılmaktadır. Buna istinaden, Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair taraflar arasında kira sözleşmesi kapsamında Şirket, ileri tarihlerde elde edeceği satış tutarını baz alarak yabancı para borçlanmaların geri ödemeleri için kur risklerine karşı koruma altına almıştır. Merit Park Otel'in imzalanan satış sözleşmesi nedeniyle söz konusu riskten korunma muhasebesi 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla iptal edilmiştir. Bu kapsamda 2022 yılında 51,3 milyon TL kısa vadeli, 328,8 milyon TL uzun vadeli olmak üzere toplamda 380,1 milyon TL'lik türev araçları bilançoda aktifler içerisinde sınıflandırılmıştır (2020: 29,5 milyon TL kısa vadeli, 205,9 milyon TL uzun vadeli olmak üzere toplam 235,3 TL türev araçlar bilançoda aktifler içerisinde sınıflandırılmıştır).

Ayrıca, 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar çuribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. Bu kapsamda 2021 yılında 9,3 milyon TL uzun vadeli türev araçları bilançoda yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır. 2022 yılında ise gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için kredilerinin %77'si, Akfen Karaköy için kredisinin %75'i kadar olmuş olup, 201,6 milyon TL tutarında uzun vadeli türev araçları bilançoda varlıklar içerisinde sınıflandırılmıştır. Söz konusu faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde 8.200.000 Avro karşılığı 165.896.660 TL tutarında krediteden tahsilat yapılarak kapatılmıştır.

Ayrıca, Akfen GYO ve Akfen Karaköy'ün 2022 yıl sonunda yaptığı döviz kuru takas işlemiyle 14 Temmuz ve 13 Ekim 2023 tarihlerinde yapılacak Avro cinsinden kredi ödemeleri için Avro kurları sırasıyla 23,79 ve 25,51 olarak sabitlenmiştir. Söz konusu türev varlığın 55.473.504 TL tutarındaki gerçeğe uygun değeri 30.06.2023 dönemi itibarıyla konsolide finansal tablolarla muhasebeleşmiştir.

Kısa ve Uzun Vadeli Türev Araçlar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Riskten Korunma Aracı Türev Araçlar - Varlık	55.473.504	51.311.516	13.454.439	0
Uzun Vadeli Riskten Korunma Aracı Türev Araçlar - Varlık	0	330.456.618	215.896.722	0
Uzun Vadeli Riskten Korunma Aracı Türev Araçlar - Varlık	0	0	3.268.155	0
Toplam	55.473.504	381.768.134	232.619.316	0

İhraççının kısa ve uzun vadeli diğer alacaklarına ilişkin detaylar finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 2020 yılında 75,9 milyon TL olan kısa ve uzun vadeli diğer alacaklar, 2021 yılında 2020 yılına göre %63,6 artışla 124,2 milyon TL'ye 2022 yılında 2021 yılına göre %26,5 artışla 157 milyon TL'ye yükselmiş olup, 30.06.2023 dönemi itibarıyla da 2022 yılısonuna göre 211,7 bin TL'ye düşmüştür.

Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Alacaklar (TL.)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	5.733	1.381.876	2.956.079	143.982
Vergi Dairesinden Diğer Alacaklar (*)	0	1.376.303	2.794.337	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5.733	5.573	161.742	143.982
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	206.011	155.667.518	121.205.212	75.753.444
Vergi Dairesinden Diğer Alacaklar (*)	0	0	14.632.127	14.632.127
Verilen Depozito ve Teminatlar	206.011	227.693	184.054	165.107
Diğer Alacaklar (**)	0	155.439.825	106.389.031	60.956.210
Toplam	211.744	157.049.394	124.161.291	75.897.426

(*) Kısa vadedeki vergi dairesinden diğer alacaklar Isparta Yurt Yatırımları, uzun vadede duran diğer alacaklar ise Bulvar Loft projesi ile ilgili KDV alacaklarından oluşmaktadır.

(**) Uzun vadeli diğer alacakların tamamı Akfen ÇT'nin, Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır. 16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen ÇT tarafından, Akfen ÇT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına muhsuben, kalan hisselerin %14,84'lik kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından 1.500.000 USD bedel ile devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100 olmuştur. Bu nedenle 30.06.2023 dönemi itibarıyla bakiye sıfırlanmıştır.

Şirket, TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütöçesine tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 27 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnşaat'ın %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Avro) bedelle 30 Haziran 2021 tarihinde satın almış olup 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek kira süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan'ın yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan İnşaat şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan İnşaat'ın getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu sebeple Fıratcan İnşaat özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Buna göre 2021 yılında özkaynaklar altında önceki dönemlerde olmayan 63,8 milyon TL'lik bir değer yaratılmış, bu tutar İhraççının bilançosunda duran varlıklar içerisinde "özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar" olarak sınıflandırılmıştır. 2022 yılısonunda net varlıklar grup payı %273,8 artarak 238,6 milyon TL'ye, 30.06.2023 döneminde ise 2022 yılısonuna göre %33,8 artarak 319,2 milyon TL'ye yükselmiştir.

Fıratcan İnşaat	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Varlıklar	1.586.835.847	1.080.846.469	499.612.271	0
Toplam Yükümlülükler	961.027.415	612.969.475	374.445.580	0
Net Varlıklar	625.808.432	467.876.994	125.166.691	0
Net Varlıklar (GYO Grup payı)	319.162.300	238.617.267	63.835.012	0

İhraççının kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tablolar yer almakta olup, 2020 yılsonunda 1,4 milyon TL olan peşin ödenmiş giderler, 2021 yılında 2020 yılına göre %47,5 artarak 2 milyon TL'ye yükselmiş, 2022 yıl sonunda ise ilişkili taraflardan Akfen İnşaat'a, Akfen GYO'nun Yalıkavak arsası üzerinde geliştirmeyi planladığı projeye ilişkin verilen 17,3 milyon TL inşaat avansının etkisiyle 2021 yılsonuna göre %1075,1 artarak 23,5 milyon TL'ye çıkmıştır. 30.06.2023 döneminde ise 2022 yılsonuna göre %41,8 oranında azalarak 13,7 milyon TL'ye düşmüştür. İhraççının uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri ise 2020 yılında 9,8 milyon TL iken, 2021 yılında 2020 yılına göre %4,1 milyon TL artarak 10,2 milyon TL'ye yükselmiş, 2022 yılında 2021 yılına göre %2,8 düşerek 9,9 milyon TL'ye gerilemiş, 30.06.2023 döneminde ise 2022 yıl sonuna göre %664,4 artarak 76 milyon TL'ye yükselmiştir.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (*)	0	17.348.018	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	13.681.277	6.168.839	2.001.292	1.357.209
Gelecek aylara ait giderler (**)	7.172.506	2.070.401	400.262	332.576
Sipariş avansları	6.447.555	3.914.265	1.466.363	941.862
İş avansları	61.216	184.173	134.665	82.771
Toplam	13.681.277	23.516.857	2.001.292	1.357.209

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	75.968.880	9.938.947	10.227.477	9.827.521
Verilen avanslar (***)	66.175.837	0	0	0
Gelecek aylara ait giderler (**)	9.793.043	9.938.947	10.227.477	9.827.521
Toplam	75.968.880	9.938.947	10.227.477	9.827.521

(*) Akfen GYO'nun Yalıkavak arsası üzerinde geliştirdiği projeye ilişkin verilen inşaat avanslarından oluşmaktadır.

(**) 30.06.2023 dönemi itibarıyla gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 6.521.869 TL'si (2022: 6.612.988 TL, 2021: 6.794.951 TL, 2020: 7.183.229 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için ödenen peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlar olup kalan tutarın önemli bir kısmı GYO Grup'a ait sigorta poliçelerinin gelecek dönemlere ilişkin giderlerinden oluşmaktadır.

(***) Akfen Karaköy, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 parselde bulunan İrşaysun'a ait 7.027 m² arsa üzerinde 16.119 m² kapalı alanlı "B.A.K. Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazı şufa hakkı ile birlikte 3,1 milyon Avro'ya satın alma konusunda satıcı ile sözleşme imzalanmış olup sözleşme kapsamında şufa hakkı devri 5 Mayıs 2023 tarihinde tamamlanmış olup tapu devir işlemleri raporlama tarihi itibarıyla devam etmektedir. Söz konusu tutarın tamamı satın alma ilişkin verilen avans rakamıdır.

İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 2020 yılında 527,5 milyon TL iken, 2021 yılında finansal, ticari ve diğer borçlardaki düşüğe bağlı olarak 2020 yılına göre %62,7 düşüşle 196,5 milyon TL'ye gerilemiş olup, 2022 yılında finansal borçlar ile birlikte diğer borçlardaki artışa bağlı olarak 2021 yılına göre %56,9 artışla 308,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise finansal borçlardaki ve satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin

yükümlülüklerdeki artışa bağlı olarak 2022 yılsonuna göre %341,5 artışla 1,4 milyar TL'ye yükselmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.06.2023 dönemi itibarıyla %8,2 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının uzun vadeli yükümlülükleri 2020 yılında 1,7 milyar TL iken, 2021 yılında 2020 yılına göre %39,5 artışla 2,3 milyar TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre %82,7 artışla 4,2 milyar TL'ye 30.06.2023 döneminde de 2022 yılsonuna göre %19,2 artışla 5 milyar TL'ye yükselmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerdeki artış ana olarak finansal borçluluk artışına bağlı olarak gerçekleşmiş olup, uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.06.2023 dönemi itibarıyla %30,3 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının finansal yükümlülükleri ağırlıklı olarak bugüne kadar gerçekleştirdiği yatırımlarda kullandığı finansal borçlardan oluşmakta olup, finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu çerçevede 2020 yılında 1,9 milyar TL. olan kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmalar 2021 yılında 2020 yılına göre %3,5 artışla 2 milyar TL'ye yükselmiş, 2022 yılında da 2021 yılına göre %38,8 artışla 2,8 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 döneminde ise 2022 yılsonuna göre %31,6 artışla 3,6 milyar TL'ye yükselmiştir. 2021 yılında Rusya kredilerinin refinansmanı yapılmış olup Avro krediler Ruble'ye dönülmüştür. Söz konusu yıllardaki artış kredilerin bir kısmının Avro cinsinden olması ve TL'nin Avro karşısında ilgili dönemlerde değer kaybetmesine bağlı olarak oluşmuştur.

Finansal Borçlanmalar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Finansal Borçlar	413.876.009	271.671.251	170.447.739	466.026.364
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	397.153.725	254.351.640	156.261.593	219.198.912
Uzun Vadeli Faaliyet Kiralama Borçlanmalarının Kısa Vadeli Kısımları	16.722.284	17.319.611	14.186.146	9.434.722
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları (*)	0	0	0	237.392.730
Uzun Vadeli Finansal Borçlar	3.209.702.891	2.482.613.164	1.813.638.955	1.451.107.683
Uzun Vadeli Banka Kredileri	3.152.677.151	2.426.145.123	1.764.148.918	1.408.484.738
Uzun Vadeli Faaliyet Kiralama Borçlanmaları	57.025.740	56.468.041	49.490.037	42.622.945
Toplam	3.623.578.900	2.754.284.415	1.984.086.694	1.917.134.047

(*) Akfen GYO'nun 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği 15 Ocak 2021 vadeli paya dönüştürülebilir tahvilden oluşmakta olup tahvilin paya dönüştürme ya da borcun geri ödenmesinin kararına ilişkin huk Akfen GYO'ya aittir. Şirket, 25 Aralık 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı söz konusu tahvil borcunun sermaye artırı yöntemini ile pay olarak ödenmesine karar verilmiştir. 7 Ocak 2021 tarihli SPK onayı ile birlikte 12 Ocak 2021 tarihinde faizli bakiyesi ile 238,6 milyon TL. olan tahvilin ifası ile 4,04 TL./lik dönüşüm fiyatından 59.066.196 TL./lik sermaye artışı işlemi gerçekleştirilmiştir.

İhraççının ticari borçlarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almakta olup, ticari borçların büyük bir kısmının ilişkili taraflara olduğu görülmektedir. İhraççının ilişkili taraflara olan kısa vadeli ticari borçları 2020, 2021 ve 2022 tarihi itibarıyla Bulvar Loft projesi ile ilgili Akfen İnşaat'a olan borçlardan oluşmaktayken 30.06.2023 dönemi

itibarıyla 12,3 milyon TL tutarındaki kısmı Şirket'in Yalıkavak projesi, 6,4 milyon TL tutarındaki kısmı ise Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır. İhraççının 2020 yılında 16,6 milyon TL olan ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçları 2021 yılında Bulvar Loft projesi ile ilgili olan borçlardaki azalışa bağlı olarak 2020 yılına göre %79,4 düşüşle 3,4 milyon TL'ye, 2022 yılında da Bulvar Loft projesi ile ilgili olan borçlardaki artışa bağlı olarak 2021 yılına göre %85,7 artışla 6,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 döneminde ise Yalıkavak projesi borçlarının da eklenmesiyle birlikte 2022 yıl sonuna göre %193,7 artarak 18,7 milyon TL'ye yükselmiştir. İhraççının uzun vadeli ilişkili taraflara borçlar bakiyesi de yine Bulvar Loft projesi ile ilgili Akfen İnşaat'a olan borçlardan oluşmaktadır. 2021 yılında 10,5 milyon TL olan borç 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %53,8 düşüşle 4,8 milyon TL, 30.06.2023 döneminde ise 2022 yılsonuna göre %37,4 azalarak 3 milyon TL'ye düşmüştür. Kısa vadeli ilişkili olmayan ticari borçlar bakiyesi ise diğer diğer gider tahakkukları ve diğer ticari borçlardan oluşmakta olup 2020 yıl sonunda 2,8 milyon TL iken 2021 yılsonunda 2020 yıl sonuna göre %22,8 düşüşle 2,2 milyon TL'ye gerilmiş, 2022 yılsonunda 2021 yılsonuna göre %118,7 artışla 4,7 milyon TL'ye yükselmiş, 30.06.2023 döneminde ise 2022 yılsonuna göre %120 artarak 10,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

Ticari Borçlar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	18.707.209	6.369.826	3.429.269	16.615.668
Kısa Vadeli İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10.396.901	4.725.605	2.160.337	2.799.236
Diger Gider Tahakkukları	5.903.234	4.286.432	1.937.624	2.741.894
Diger Ticari Borçlar	4.493.667	439.173	222.713	57.342
Uzun Vadeli İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3.033.985	4.844.815	10.477.760	0
Toplam	32.138.095	15.940.246	16.067.366	19.414.904

Kısa Vadeli İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen İnşaat	18.707.209	4.629.930	3.115.550	16.566.973
IBS Sigorta Brokerlik Hizmetleri A.Ş.	0	0	0	43.329
Akfen Holding	0	1.518.150	313.719	5.366
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	0	221.746	0	0
Toplam	18.707.209	6.369.826	3.429.269	16.615.668
Kısa Vadeli İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen İnşaat	18.707.209	4.629.930	3.115.550	16.566.973
IBS Sigorta Brokerlik Hizmetleri A.Ş.	0	0	0	43.329
Akfen Holding	0	1.518.150	313.719	5.366
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	0	221.746	0	0
Toplam	18.707.209	6.369.826	3.429.269	16.615.668

Uzun Vadeli İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen İnşaat	3.033.985	4.844.815	10.477.760	0
Toplam	3.033.985	4.844.815	10.477.760	0