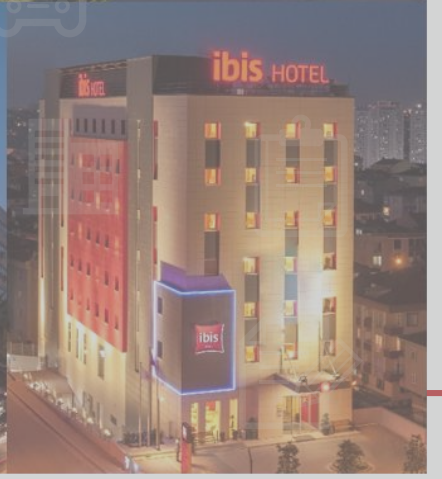
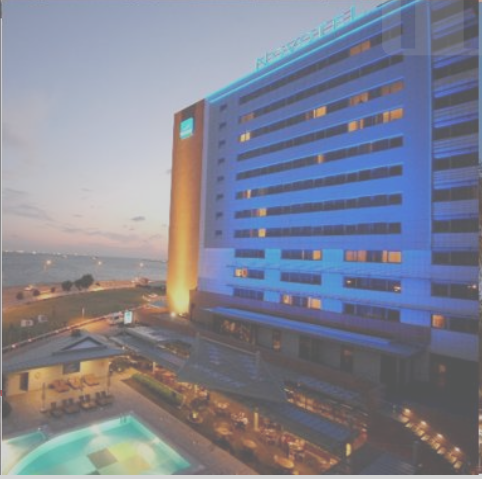
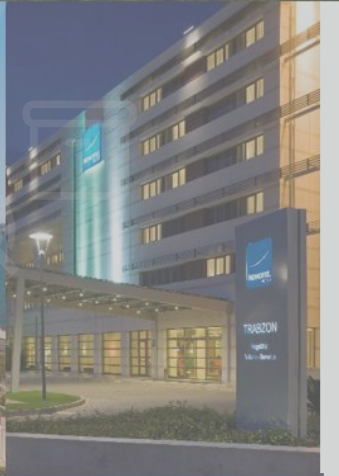
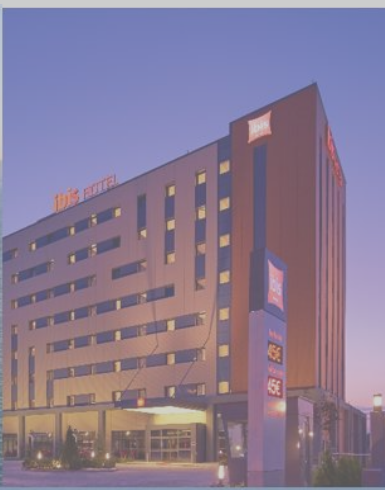
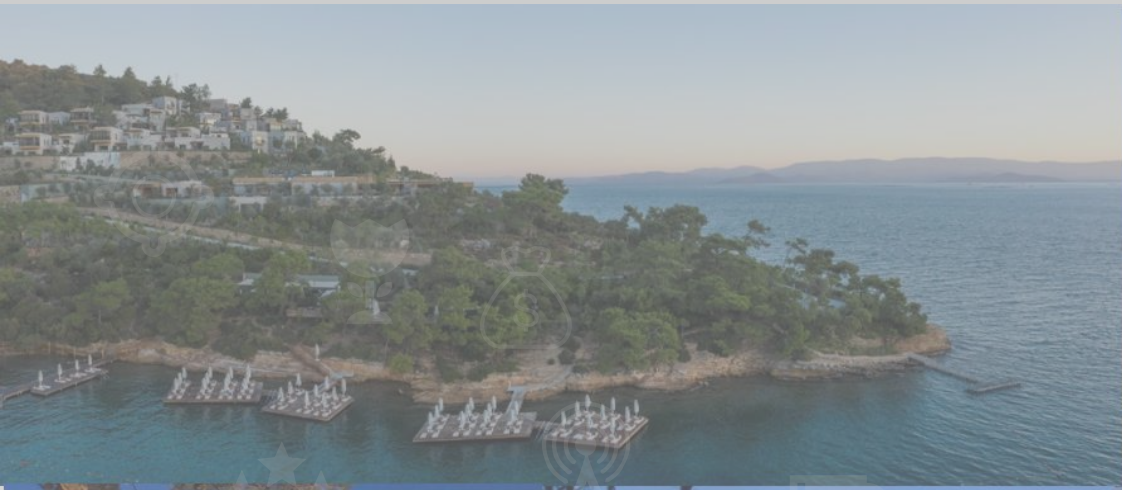




22 Kasım 2023

Özet Gayrimenkul Portföy Tablosu

	Gayrimenkul	Kapasite	Açılış Tarihi	Arsa Kira Vadesi	Değeri (EUR, 30.06.2023)	Yatırım (EUR)
Otel	Novotel ve Ibis Otel Z.burnu	208 / 228 oda	Mart 2007	2067	63.850.000	23.100.000
	Ibis Otel Eskişehir	108 oda	Nisan 2007	2029	1.170.000	4.600.000
	Novotel Trabzon	200 oda	Ekim 2008	2058	24.390.000	13.895.172
	Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	92 / 177 oda	Ocak 2010	2038	11.515.000	16.200.000
	Novotel ve Ibis Otel Kayseri	96 / 160 oda	Mart 2010	2058	10.820.000	12.200.000
	Ibis Otel Bursa	200 oda	Kasım 2010	2040	7.820.000	8.900.000
	Ibis Otel Adana	165 oda	Eylül 2012	Mülkiyet	11.485.000	9.700.000
	Ibis Otel Esenyurt	156 oda	Ocak 2013	Mülkiyet	10.935.000	8.000.000
	Ibis Otel İzmir Alsancak	140 oda	Haziran 2013	2059	12.335.000	6.500.000
	Ibis Otel Ankara Airport	147 oda	Eylül 2014	Mülkiyet	7.870.000	8.800.000
	Novotel Karaköy	200 oda	Şubat 2016	2058	93.885.000	35.600.000
	Ibis Otel Tuzla	200 oda	Nisan 2017	Mülkiyet	20.195.000	16.000.000
	Merit Park Otel(**)	286 oda	Nisan 2007	2052	94.485.000	33.900.000
	Ibis Otel Yaroslavl	177 oda	Eylül 2011	Mülkiyet	13.433.000	16.100.000
	Ibis Otel Samara	204 oda	Mart 2012	Mülkiyet	10.232.000	14.700.000
	Ibis Otel Kaliningrad	167 oda	Ağustos 2013	Mülkiyet	17.350.000	15.000.000
	Ibis Otel Moskova	317 oda	Temmuz 2015	2059	26.429.000	33.000.000
Ofis	Samara Ofis	4637 m ²	Mart 2012	Mülkiyet	3.970.000	7.300.000
Tatil köyü	Bodrum Loft	92 oda	Temmuz 2020	2067	38.120.000	27.600.000
Yurtlar	Isparta Yurdu	4.032 yatak	Aralık 2018	2042	13.220.000	14.400.000
	Kütahya Yurdu	3.808 yatak	Eylül 2019	2045	9.900.000	10.900.000
Diğer	Söğütluçeşme Projesi	~18.250 m ²	Plan. 2024	2051	43.090.000	22.940.000(*)
	Yalıkavak Projesi	~22.197 m ²	Plan. 2025	Mülkiyet	23.260.000	24.155.000(*)
	Kıyıkışlacık Projesi	~83.625 m ²	-	Mülkiyet	39.070.000	24.013.000(*)
	Fabrika (Hadımköy)	~ 7.027 m ²	-	Mülkiyet	13.500.000	3.141.000
Toplam		20 otel (3.628 oda), 1 tatil köyü (36 villa), 2 yurt kompleksi (7.840 yatak), 1 ofis (4.637 m ²) ,124.072 m ² Arsa ve 7.207 m ² arsa üzerinde 16.119 m ² kapalı alanlı Fabrika binası			622.329.000	410.644.172

* Devam eden yatırımlar 31 Ekim 2023 tarihine kadar gerçekleşen harcamaları içermektedir.

** Satış aşamasında olup satın alma bedeli "70.000.000 ABD Doları + değişken pay bedeli" olup pay devrinin yapılacağı kapanış tarihinde nakden ve peşin olarak tahsil edilecektir.Kapanış şartlarının yerine getirilmesi için çalışmalar devam etmektedir.

Net Aktif Değeri
375,0 M EUR

Portföy Değeri
622,3 M EUR

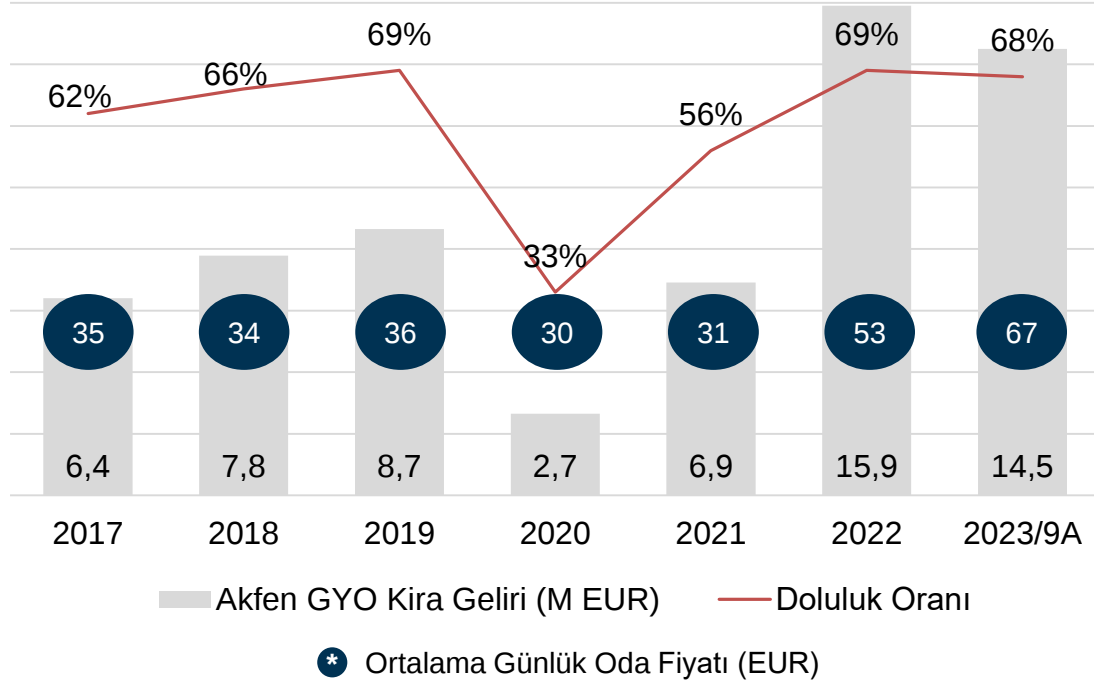
Akfen GYO
(Hamdi Akın %30,6 - Akfen Holding %13,9 - Akfen Int. %10,9 - Diğer %44,6)

3.628 odalı 20 otel, 36 villalı bir tatil köyü 7.840 yataklı 2 yurt kompleksi, 4637 m² ofis, 133.000 m² Arsa ve 16.000 m² kapalı alanlı fabrika binası

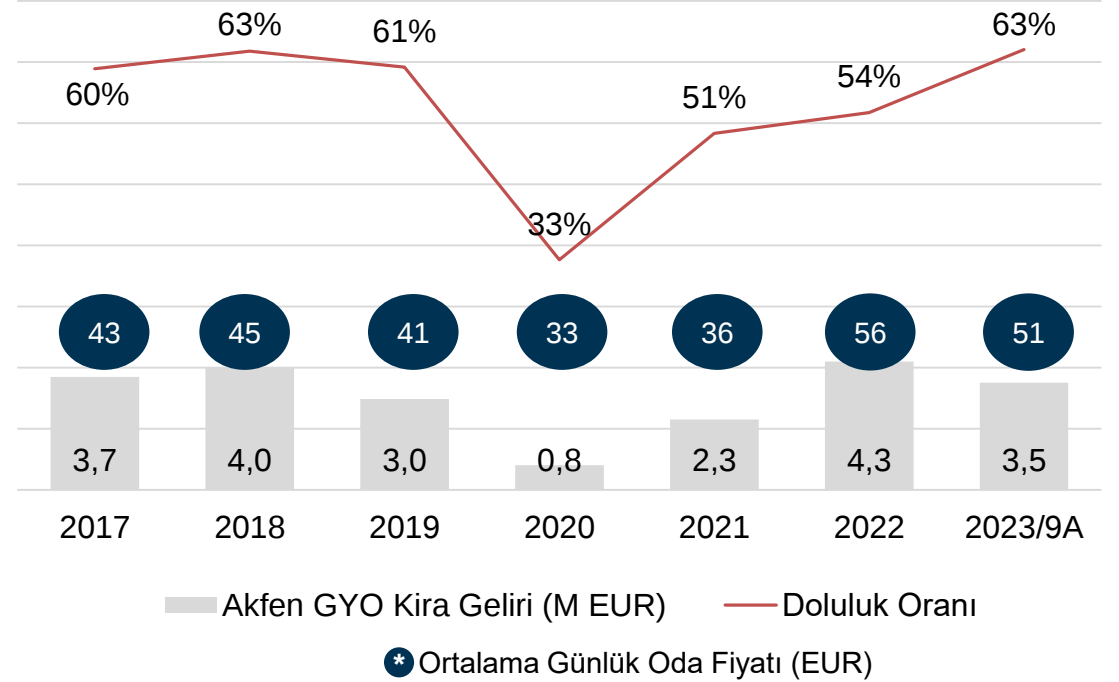
	Oteller		Deniz Otelleri (Leisure)		Yurtlar	Ofis/Fabrika	Pipeline
Portföy	→ Türkiye’de 15 otel	→ Rusya’da 4 otel	→ Girne Merit Park	→ Bodrum Loft	→ Isparta Yurt → Kütahya Yurt	→ Samara Ofis → Hadımköy Fabrika	→ Söğütluçeşme Projesi → Yalıkavak Projesi → Kıyıkışlacık Projesi
İşletme	Accor		Merit Kıbrıs(*)	Akfen Turizm	Kredi Yurtlar Kurumu	Kurumsal Kiracılar	Devam Eden Projeler
Portföy Değeri	276,3 M EUR	67,5 M EUR	132,6 M EUR		23,1 M EUR	17,5 M EUR	105,3 M EUR
Güçlü Yönler	→ Avrupa’nın en büyük otel işletmecisi Accor ile uzun süreli stratejik ortaklık → Arsa mülkiyet/kira oranı %44 mülkiyet → Kiralık arsalarda ortalama kalan süre 28 yıl		→ Devir prosedürü devam etmekte	→ 5 Yıldızlı Tatil Köyü → LHW (Leading Hotels of the World) Üyesi → Mayıs –E arası %100 doluluk	→ Uzun dönemli ve enflasyon korumalı devlet garantili kira sözleşmesi	Ofis → Kiralanabilir Alan 4.637 m ² Fabrika Binası → 16K m ² kapalı alanlı fabrika binası	Söğütluçeşme → 19K m ² kiralanabilir alan → Uzun süreli kira sözleşmesi → İnşaat tamamlanma oranı:%66 Yalıkavak → 22,2 dönüm imarlı,ruhsatlı arsa → 29 adet villa projesi → İnşaat tamamlanma oranı:%16 Kıyıkışlacık → 83,6 dönüm turizm imarlı arsa (Projelendirme aşamasında)

* Kıbrıs satışı sonrasında gayrimenkul portföy değerinde 94,5 milyon Euro, net varlık değerinde 6,5 milyon Euro azalış olacaktır.

Türkiye Toplam Otel Gelirleri ve Doluluk Oranları (%)



Rusya Toplam Otel Gelirleri ve Doluluk Oranları (%)



**Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi
Rating Notu**

A-'den (yüksek kredi kalitesi) → AA-'ye ▲ **(çok yüksek kredi kalitesi)**

**Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi
Rating Notu**

J2'den (BBB) → J1+'ya (AA) ▲

Kira Gelirleri Artışı

2023 9 aylık P&L gerçekleşmeleri itibarıyla EUR bazında %15 ▲
(gelirin %67'si döviz veya dövize endeksli)

Pay Devri

Akfen Karaköy hisselerinin %8,53'nün satın alınması ve ortaklık payının %100'e çıkarılması

Fabrika Yatırımı

7.027 m² arsa üzerinde 16.119 m² kapalı alanlı İstanbul Hadımköy'deki Fabrika binası

Kıbrıs Girne Merit Park

Devir prosedürü devam etmekte

Kredi Ödemeleri için Hedging İşlemleri

IRS işlemlerinden 8,5M EUR, forward işlemlerinden 2M EUR net hedging karı

Ara Dönem Portföy Değerlemesi

Kurlarda ve gelirlerde artış, gayrimenkul fiyatlarında yukarı yönlü değişim (2022 yıl sonuna göre %5 EUR bazlı değer artışı)

Geri Alınan Paylar

Şirketin toplam sermayesinin %2,3'üne tekabül eden 30 milyon adet payın ortalama **3,45 TL**'den satın alınması, Ağustos 2023'de **5,25 TL** fiyatla satılması

Bedelli Sermaye Artırımı

%200 oranında (2.6 milyar TL) bedelli sermaye artırımı için SPK süreci

Rusya Otellerimizin Performanslarının Yıllar İtibarıyla Gelişimi Analizi

Ruble	Dönem	2019/9A	2021/9A	% Δ	2022/9A	% Δ	2023/9A	% Δ
	Oda Fiyatları (ortalama)	2.842	3.130	%10	3.661	%17	4.663	%27
	Toplam Kira Geliri	189.364.005	199.924.505	%6	248.408.580	%24	380.633.544	%53

EUR	Dönem	2019/9A	2021/9A	% Δ	2022/9A	% Δ	2023/9A	% Δ
	Oda Fiyatları (ortalama)	39	35	-%9	54	%53	51	-%6
	Toplam Kira Geliri	2.605.116	2.268.716	-%13	3.887.559	%71	3.424.135	-%12

Otel Doluluk Oranı %	2019/9A	2021/9A	% Δ	2022/9A	% Δ	2023/9A	% Δ
Otel Doluluk oranı % (ortalama)	%59	%55	-%7	%56	%3	%63	%12

Rusya operasyonlarında kur riski bulunmamaktadır.

Milyon TL

Finansal Durum Tablosu	2021/12	2022/12	% Δ	2023/9A	% Δ
Toplam Varlıklar	6.863	12.386	%80	18.036	%46
Toplam Yükümlülükler	2.510	4.534	%81	7.871	%73,6
Toplam Özkaynaklar	4.353	7.852	%80	10.165	%29

Kar Veya Zarar Gelir Tablosu	2021/9A	2022/9A	% Δ	2023/9A	% Δ
Hasılat	122	363	%198	647	%78
FAVÖK	106	337	%218	584	%73
FAVÖK Marjı	%87	93%	%7	90%	-%3
Dönem (Zararı) /Karı	78	1.394	%1687	2.357	%69

Özet Finansal Değerler ve Rasyolar

Milyon EUR

Dönem	2021	2022	% Δ	2023 9A	% Δ
Toplam Piyasa Değeri	633	344	-%46	223	-%35
Net Aktif Değer	299	409	%36	375	-%8
İskonto - Prim Oranı	%112	-%19	-%117	-%40	%116
Aktif Toplamı	455	621	%37	621	%0
Özkaynaklar	289	394	%36	350	-%11
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%63	%63	%0	%56	-%11
Net Finansal Borç (*)	126	121	-%4	144	%19
Net Finansal Borç / FAVÖK	9,0	4,7	-%42	7,2	%53

* Hesaplamaya bedelli sermaye artırım etkisi dahil edilmemiştir. Artış, Fıratcan'ın %100 bağlı ortaklık haline gelerek tam konsolidasyona geçilmesinden kaynaklanmaktadır.

Varlık Kırılımlı Gelir ve EBITDA

GELİR (milyon EUR)	2021	2022	2023 9A	2023 F/12A	2024 F/12A
Türkiye Accor Otelleri	7,1	15,9	14,5	18,5	19,0
Rusya Accor Otelleri	2,4	4,2	3,5	4,0	3,8
Samara Ofis	0,5	0,7	0,3	0,5	0,5
Kıbrıs	3,7	4,8	3,3	3,3	-
Bodrum Loft	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5
Yurtlar	2,5	2,1	1,5	2,2	2,0
Diğer	-	-	0,3	0,4	0,4
TOPLAM	17,6	29,1	24,9	30,4	27,2

EBITDA (milyon EUR)	2021	2022	2023 9A	2023 F/12A	2024 F/12A
Türkiye Accor Otelleri	5,5	14,5	13,5	17,2	17,7
Rusya Accor Otelleri	1,9	3,7	3,2	3,7	3,5
Samara Ofis	0,4	0,5	0,3	0,5	0,5
Kıbrıs	3,7	4,7	3,2	3,1	-
Bodrum Loft	1,4	1,5	1,4	1,4	1,4
Yurtlar	2,3	1,9	1,4	2,0	1,9
Diğer	0	0	0,1	0,2	0,2
TOPLAM	15,2	26,8	23,0	28,1	25,1

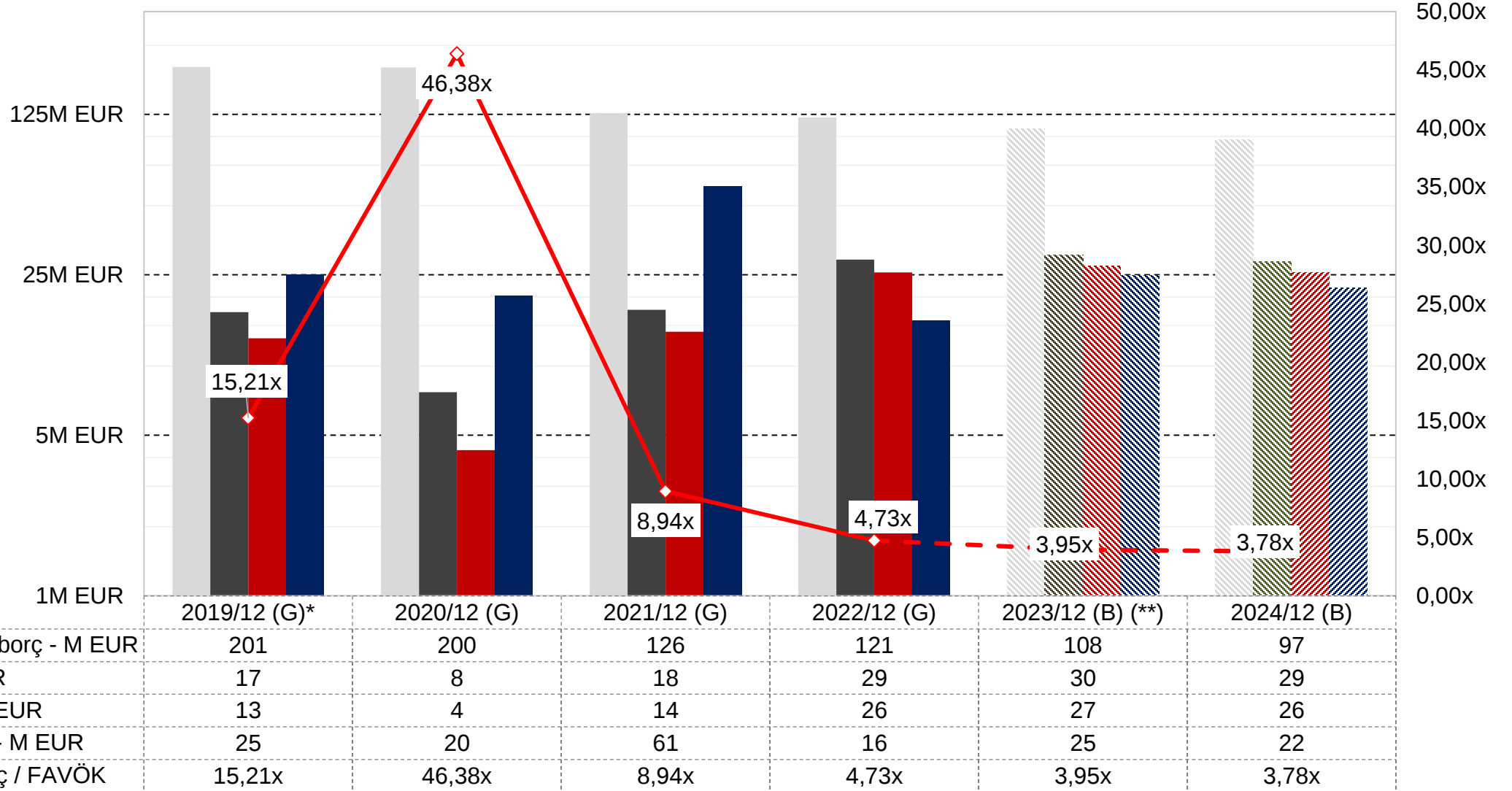
Genel Yönetim Giderleri	1,1	1,2	1,8	2,1	2,0
KONSOLİDE NET EBITDA	14	25,6	21,3	26,0	23,1
EBITDA %	%80	%88	%86	%86	%86

Planlı Kredi Ödemesi	16,9	13	13,3	18,6	14,9
Erken Kredi Ödemesi	44	3,1	4,7	6,2	7,2
TOPLAM KREDİ ÖDEMESİ	60,9	16,1	18,0	24,8	22,1

- Toplam Kredi Ödemeleri 31 Ekim 2023 itibarıyla gösterilmiştir.
- Konsolide finansal tablolarda TFRS 16 kapsamında Finansman giderlerinde muhaseabeleşen Kiralama giderleri EBITDA içerisine dahil edilmiştir.

Akfen GYO A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Tic. A.Ş. kısmi bölünme geçirerek 3 şirkete bölünmüştür. Portföyünde Kıbrıs oteli ve ilgili borçları kalacak şekilde SPV haline getirilmiş olup satış işleminin tamamlanması için kapanış şartlarının gerçekleşmesi beklenmektedir.

1	Zamanı gelen Otel renovasyon maliyetinden tasarruf	EUR 13M
2	29 milyon EUR kredi erken ödemesi, nakit akıma pozitif etki	EUR 4,5M / yıllık
3	35 milyon EUR'luk yeni yatırım kaynağı. Hedeflenen yıllık gelir	EUR 4,8M
4	Hisse fiyatındaki mevcut iskontonun çok daha altında bir iskonto ile satış	< %10



* 2019 ciro ve FAVÖK rakamı Bulvar Loft satışlarını içermemektedir.,2019 yılından itibaren TFRS 16 standardı gereği FAVÖK hesabından çıkarılan arsa kira ödemeleri hesaplamlara gider olarak dahil edilmiştir.

** Bedelli sermaye artırımını etkisi hariçtir.

*** Yalıkavak Projesi Ciroya ve FAVÖK rakamlarına dahil edilmemiştir.

Devam Eden Projeler

- Söğütlüçeşme Projesi
- Bodrum Yalıkavak Villa Projesi
- Muğla Kırıkkışlacık

Planlanan Yeni Yatırımlar

- Tersane İstanbul Projesi
- Tuzla Novotel Projesi
- Ankara Esenboğa Novotel Projesi

Proje (000, Eur)	Toplam Yatırım Bedeli
Söğütlüçeşme Projesi	42.000
Bodrum Yalıkavak Villa Projesi	64.000
Muğla Kırıkkışlacık	107.000
Tersane İstanbul Projesi	69.000
Tuzla Novotel Projesi	18.000
Ankara Esenboğa Novotel Projesi	19.000
TOPLAM	319.000

Tablodaki gösterimde KDV ve Finansman maliyetleri dahildir.

Söğütlüçeşme Projesi

Proje Alanı	41.700 m ²
İnşaat Alanı	20.695 m ²
Brüt Kiralanabilir Alan	19.375 m ²
İşletme Süresi	27 Yıl
Hedeflenen Kira Geliri	8M EUR/ yıl
Gerçekleşen Yatırım	27,4 M EUR
Toplam Yatırım Bedeli	42,0 M EUR
Planlanan Bitiş Tarihi	2024 2. Yarıyıl

(KDV dahil rakamlardır.)



Devam Eden Projeler (Söğütlüçeşme)



Devam Eden Projeler (Bodrum Yalıkavak)

Yalıkavak Projesi

Proje Alanı	22.197 m ²
İnşaat Alanı	14.780 m ²
Villa Sayısı	29
Gerçekleşen Yatırım	24,9M EUR
Toplam Yatırım Bedeli	64,0M EUR
Hedeflenen Gelir	85,8M EUR
İnşaat Başlangıç Tarihi	Aralık 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	Aralık 2025

(KDV dahil rakamlardır.)



Devam Eden Projeler (Kıyıkışlacık)

Kıyıkışlacık Projesi

Proje Alanı	83.625 m ²
Gerçekleşen Yatırım	24,2M EUR
Toplam Yatırım Bedeli	107M EUR
Hedeflenen Gelir	144M EUR
İnşaat Başlangıç Tarihi	Eylül 2024
Planlanan Bitiş Tarihi	Aralık 2026
Ünite Sayısı	500 ünitelik apart tesis

(KDV dahil rakamlardır.)



Yeni Projelerimiz (Tersane İstanbul)

Tersane İstanbul Projesi

İnşaat Alanı	28.221 m ²
Oda Sayısı	122 adet
Hedeflenen Kira Geliri	12,9M EUR/yıl
Toplam Yatırım Bedeli	138M EUR
Hizmete Başlayacağı Tarihi	2024
Arsa Kira Vadesi	Aralık 2066

* Söz konusu yatırımın %50'si Akfen GYO'ya ait olacaktır.



Yeni Projelerimiz (Tuzla Novotel)

Tuzla Novotel Projesi

İnşaat Alanı	12.256 m ²
Oda Sayısı	150 adet
Hedeflenen Kira Geliri	1,6M EUR/yıl
Toplam Yatırım Bedeli	15,3M EUR
Hizmete Başlayacağı Tarihi	2027



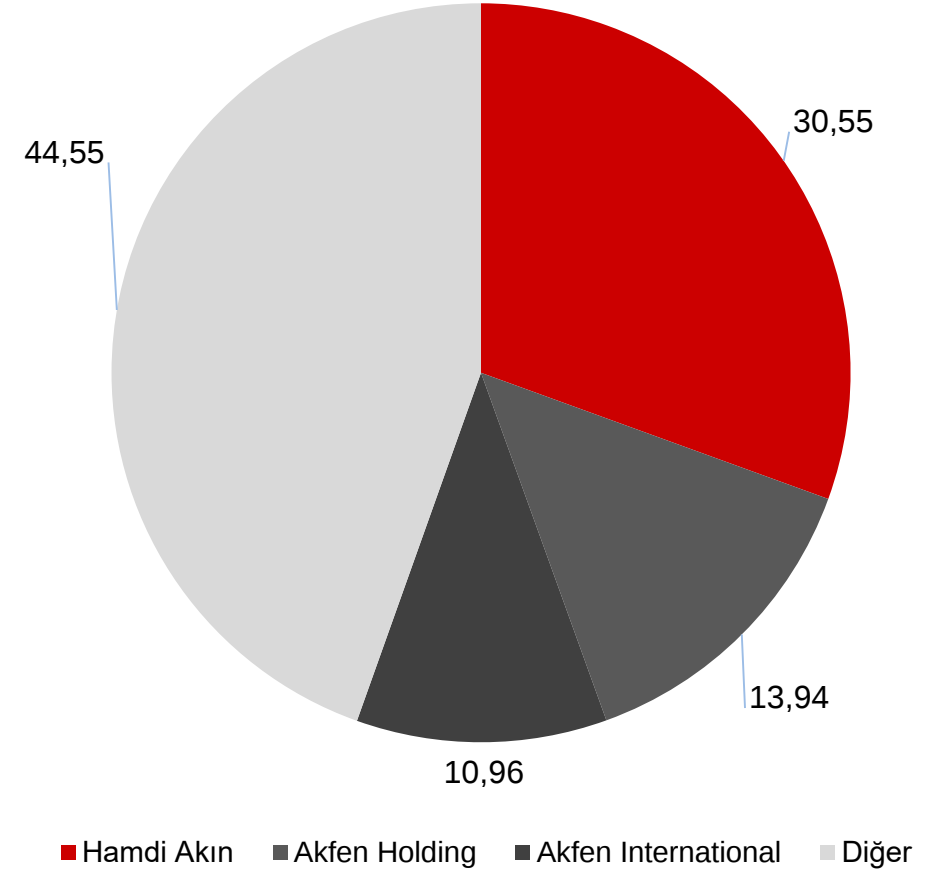
Esenboğa Novotel Projesi

İnşaat Alanı	12.611 m ²
Oda Sayısı	175 adet
Hedeflenen Kira Geliri	0,7K EUR/yıl
Toplam Yatırım Bedeli	15,8M EUR
Hizmete Başlayacağı Tarihi	2028

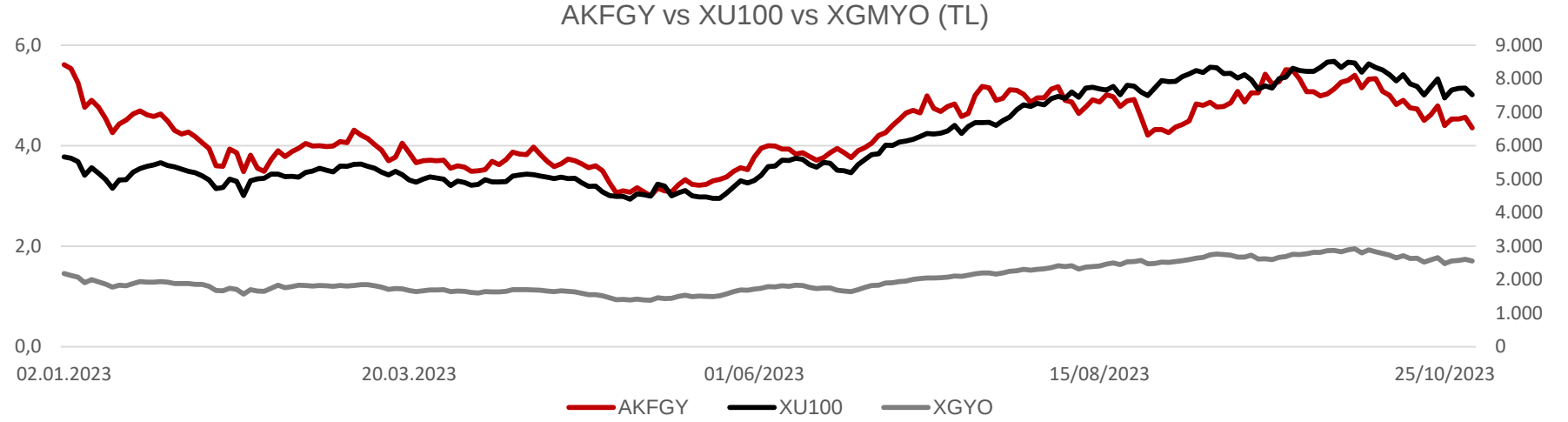


Güncel (30.09.2023)

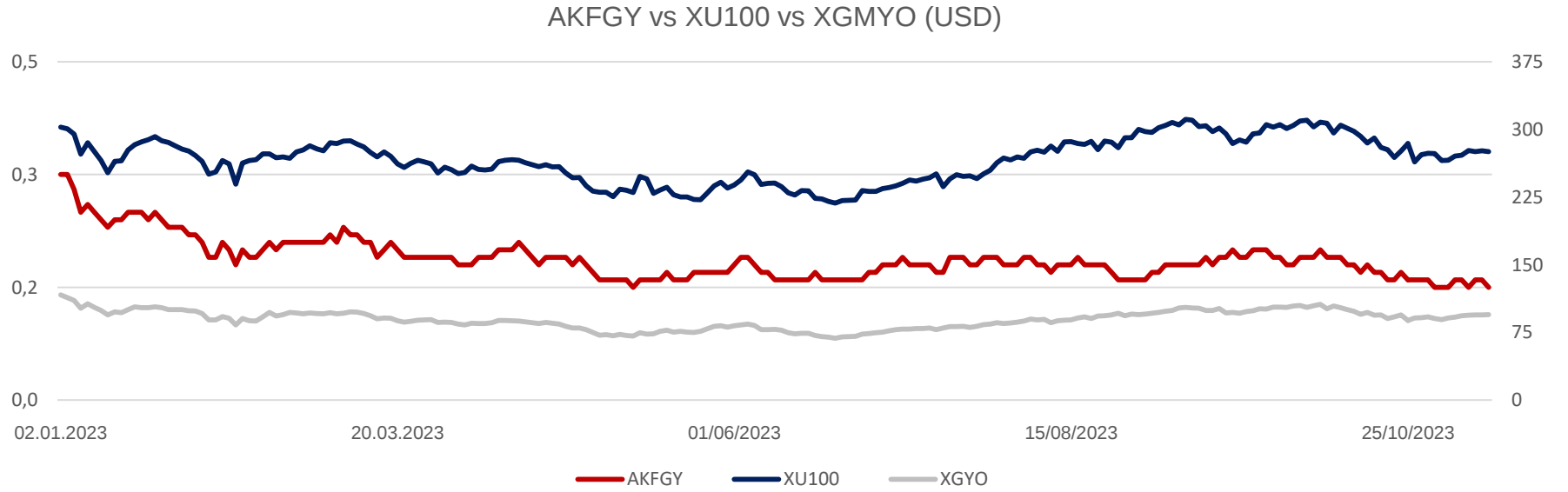
Hissedar	Pay Adedi	Pay (%)
Hamdi Akın	397.127.739	30,55
Akfen Holding	181.238.585	13,94
Akfen International	142.479.136	10,96
Diğer	579.154.540	44,55
Toplam	1.300.000.000	100,00



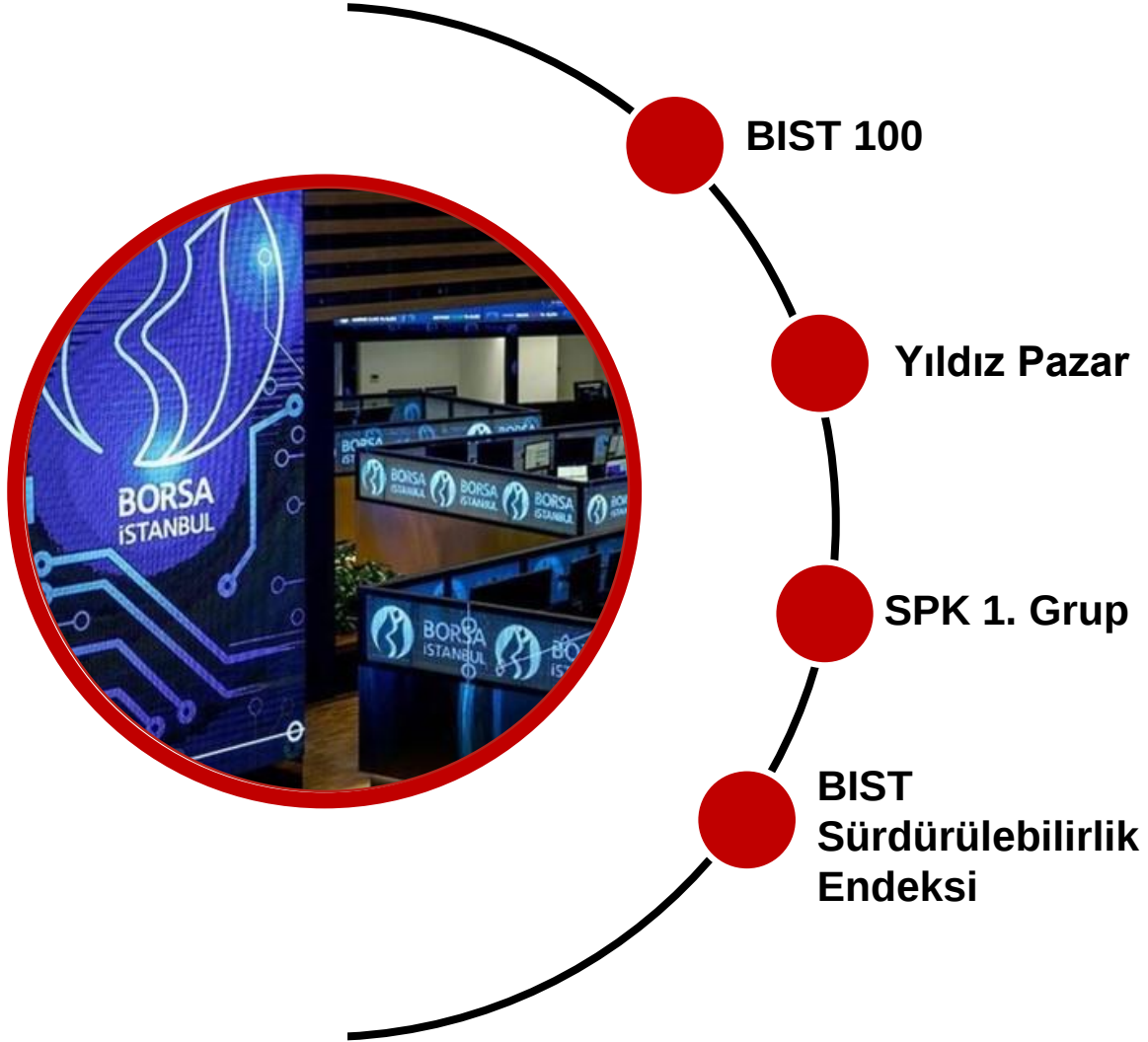
TL



USD



* Hisse Performans TL/ USD grafikleri 01.01.2022-31.10.2023 dönemlerini kapsamaktadır.



2023 3. çeyrek sonu itibarıyla **45 GYO içinde**
6,5 milyar TL'lik **piyasa değeri** ile ilk **20'de**

2023 3. çeyrek sonu itibarıyla **45 GYO içinde**
Yaklaşık 10.2 milyar TL'lik **defter değeri** ile ilk **10'da**

01.01.2023-31.10.2023 dönemleri arası
Günlük ort. **işlem hacmi** 47 milyon adet
185 milyon EUR **piyasa değeri** ile **49% iskontolu**

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

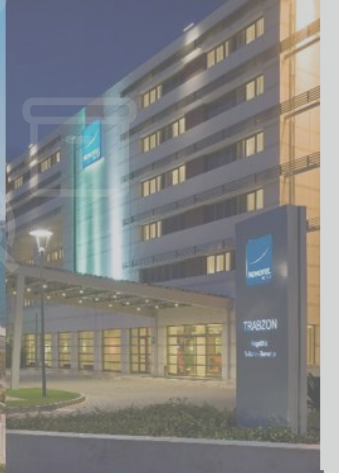
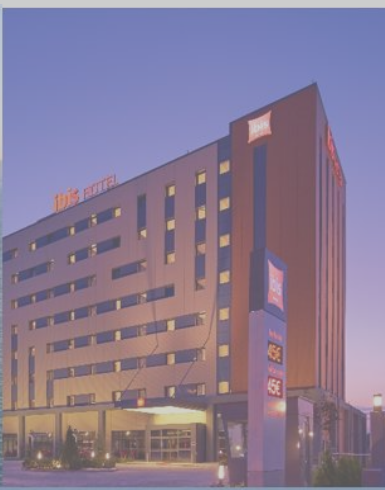
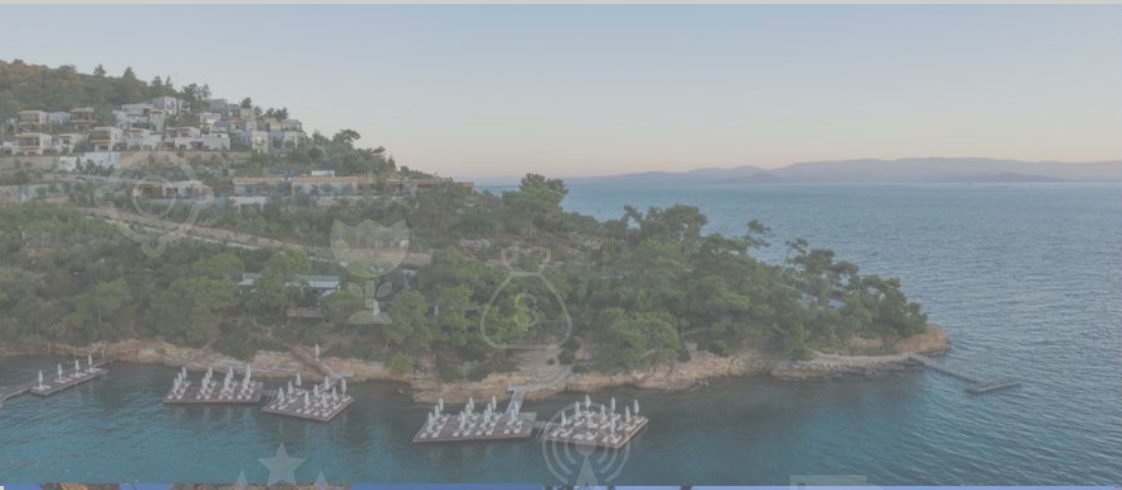
Bu Sunum’da yer alan bilgilerin hiçbiri, Akfen GYO hisselerinin veya tahvillerinin satılması veya ihraç edilmesiyle ilgili veya satın alınması veya satın alınması taahhüdünde bulunulması için bir çağrı veya teklif niteliği taşımaz. Burada yer alan hiçbir bilgi herhangi bir sözleşme, icap veya taahhüdün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

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

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

Yatırımcı İlişkileri

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



Teşekkürler



22 Kasım 2023

