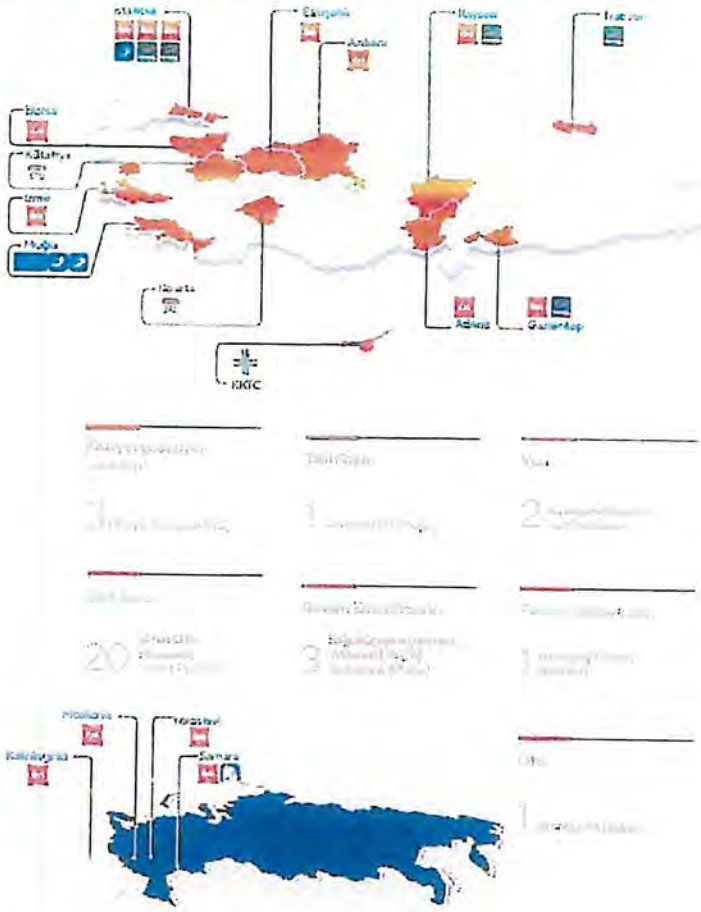
Operasyon Haritası



6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

1) Fıratcan İnşaat ile TCDD arasında 05.07.2018 tarihinde imzalanmış Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden; İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 27 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip olunmuştur. Proje kapsamında, yaklaşık 41.700 m^2 toplam proje alanında viyadük, peron, Yüksek Hızlı Tren Terminal Binası ve yaklaşık 19 bin m^2 ticari alanlı Söğütlüçeşme Projesi, yeme-içme mekanları, kültür-sanat alanı ve otopark inşa edilmektedir. 06.09.2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek süresi 2051 yılına kadar uzatılmış olup, projenin toplam maliyeti 45 milyon USD'dir. 2021 yılında inşaat işlerine başlanmış olup, 2024 yılında tesisin işletmeye açılması planlanmaktadır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla projenin %44'ü tamamlanmıştır.

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 170

TL gelir elde edilmesi beklenmektedir. Projenin toplam maliyeti, KDV dahil 45 milyon USD'dir.

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

2) Akfen GYO, üzerine villa projesi inşa etmek amacıyla 15.09.2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta 22 bin 197 m^2'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	54	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:

1) Akfen GYO tarafından, üzerine villa projesi inşa etmek amacıyla 29 Aralık 2022 tarihinde Muğla Kıyıkışlacık'ta 83.625 m^2'lik arsanın sahibi olan Gökliman Şirketinin hisselerinin tamamı satın alınmıştır. Bahçe ve çatı dublekslerinden oluşan tek katlı ve dubleks evler inşa edilecek proje kapsamında turizm alanları da yer alması planlanmaktadır. İşbu izahnamede belirtilen sermaye artırımı sonucu elde edilmesi planlanan fonun 280 milyon TL'lik kısmının söz konusu projenin finansmanında kullanılması planlanmaktadır.

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (milyon USD)	Projenin Başlama Tarihi	Projenin İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Kıyıkışlacık Projesi	Muğla	92	2024	2026	Uzun Vadeli Proje Kredisi ve Özkaynaklar

2) Şirket yönetim kurulunun 06.10.2023 ve 2023/29 sayılı kararı ile kabul edilen Fon Kullanım Raporu kapsamında; Sermaye artırımından elde edilecek fonun 830 milyon TL'lik kısmının Tersane İstanbul Projesi'nde yer alacak otel yatırımlarından birisinin satın alımında, 140 milyon TL'lik kısmının halihazırda üzerinde Tuzla Ibis oteli bulunan Şirket'e ait arsanın kalan kısmında gerçekleştirilecek yeni otel yatırımında ve 48 milyon TL'lik kısmının halihazırda üzerinde Ankara Esenboğa Ibis oteli bulunan Şirket'e ait arsanın kalan kısmında gerçekleştirilecek yeni otel yatırımında kullanılması planlanmaktadır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle 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 olup, GYO Tebliği'nin 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal etmektir.

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

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 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 20 otelinde ve 1 tatil köyünde 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 Söğütlüçeşme'de 2024 yılı içerisinde işletmeye geçmesi planlanan ticaret ve sosyal alan kompleksi, Bodrum Yalıkavak'ta villa ve Milas Kıyıkışlacık'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 bulunmaktadır.

Akfen GYO'nun toplam gayrimenkul portföy değeri 2023 yıl ikinci çeyrek sonu itibarıyla yaklaşık 622 milyon Avro'ya ulaşmıştır. 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 olan şeklinde belirlenmiştir. Bu paylaşım; bir yandan minimum gelir

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Mah. Büyükdere Cad. No: 201
Çelik Han Kat: 2 Daire 151 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sic. No: 372277-319961
Zincirlikuyu V.D. 434 055 1780

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1923
U Z M A N I
170

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sanay Mh.Dr Adnan Büyükdeniz Cad. Akfen
Plaza 2.Blok K:3 K:7 D:16 [illegible] İST.
Tel: 0212 3[illegible]
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478[illegible]
Mersis No: 0478[illegible]

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 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 İbis Otel Gaziantep	92/177 Oda	Ocak 2010	16,2
	Novotel ve İbis 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
	Ibıs Otel Esenyurt	156 Oda	Ocak 2013	8,0
	Ibıs Otel İzmir Alsancak	140 Oda	Haziran 2013	6,5
	Ibis Otel Ankara Airport	147 Oda	Eylül 2014	8,8
	Novotel Istanbul Bosphorus	200 Oda	Şubat 2016	35,6
	Ibıs Otel Tuzla	286 Oda	Nisan 2017	16,0
	Merit Park Otel (*)	286 Oda	Nisan 2007	33,9
	Ibıs Otel Yaroslavl	177 Oda	Eylül 2011	16,1
	Ibıs Otel Samara	204 Oda	Mart 2012	14,7
	Ibıs Otel Kaliningrad	167 Oda	Ağustos 2013	15,0
	Ibıs Otel Moskova	317 Oda	Temmuz 2015	33,0
Ofis	Samara Ofis	4.637 m²	Mart 2012	7,3
Tatil Köyü	Bodrum Loft	92 Oda	Temmuz 2020	27,6
Yurtlar	Isparta Yurt	4.032 yatak	Aralık 2018	14,4
	Kütahya Yurt	3.808 yatak	Eylül 2019	10,9
Diğer	Söğütlüçeşme Projesi	9.375 m²	2024 1. Çeyrek (Planlanan)	20,9
Diğer	Yalıkavak Projesi	22.197 m²	-	21,6
Diğer	Kıyıkışlacık Arsası	83.625 m²	-	24,0
Diğer	Fabrika Binası Hadımköy	7.027 m²	Faal	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 Akfen GT'nin tüm hisseleri alıcıya devredilecektir.

Şirket, Türkiye'de Accor tarafından işletilen 15 otelin 14'ünü, Bodrum Loft Otelini, 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 Söğütlüçeşme Projesi, %100 bağlı ortaklığı olan Gökliman'ın aktifinde Kıyıkışlacık arsası, doğrudan ve dolaylı olarak %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy'ün aktifinde Novotel Istanbul 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 Kıyıkışlacık Köyü, Gökliman Mevkii'nde 83.625 m² turizm imarlı arsa bulunan Gökliman paylarının %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 Eraysan'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

akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı A.Ş.
Levent Loft ... Büyükdere Caddesi ... 151 34394 Levent/İSTANBUL
C Blok: ... Tel:(0212) 3... Ticaret Sic. No: 37... Çırağan V.D. 034 0...
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 U Z M A N I 170
İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.S. ... Tel: 0212 319 90 00 Fax: (021) ... Boğaziçi Kurumlar V.D. ... Mersis No: 047...

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.

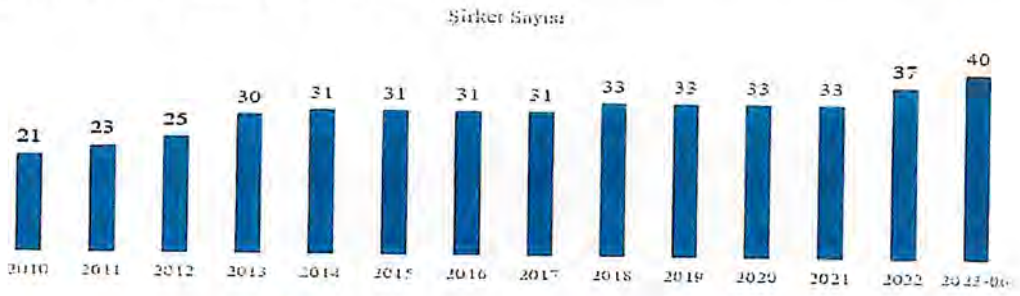
Şirket'in 2021 yılının 1. çeyreğinde Isparta Yurt Yatırımları'nı satın alması ile birlikte 2021 yılına ilişkin konsolide finansal tablolarında 25,9 milyon TL tutarında yurt kira geliri muhasebeleşmiştir. 2022 yılı 2021 yılına göre %40,1 artan yurt kira gelirleri 36,3 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023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

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 gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:
Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:
7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının 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	Fiili Dolaşım Oranı	Piyasa Değeri (Bin TL)	Fiili Dolaşımdaki Piyasa Değeri (Bin TL)
ADGYO	ADRA GYO	*BİST İlk İşlem Tarihi 20 Eylül 2023*			
AKFGY	**Akfen GYO**	**4,20**	**44,50**	**5.460.000.000**	**2.429.788.586**
AKSGY	Akiş GYO	5,66	44,66	4.556.300.000	2.034.758.063
AKMGY	Akmerkez GYO	80,30	8,86	2.992.299.200	265.117.344
ALGYO	Alarko GYO	28,38	48,76	4.112.262.000	2.005.241.409
ASGYO	Asce GYO	*BİST İlk İşlem Tarihi 3 Ağustos 2023*			
ATAGY	Ata GYO	7,02	50,80	333.450.000	169.398.635
AGYO	Atakule GYO	4,80	18,31	1.264.032.000	231.441.394
AVGYO	Avrasya GYO	5,59	52,08	623.844.000	324.919.849
BASGZ	Başkent Doğalgaz GYO	12,92	15,28	9.044.000.000	1.382.297.964
DZGYO	Deniz GYO	3,07	25,08	1.228.000.000	307.964.074
DGGYO	Doğuş GYO	26,26	5,56	8.718.524.460	484.917.864
EKGYO	Emlak Konut GYO	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 GYO	*BİST İlk İşlem Tarihi 28 Temmuz 2023*			
HLGYO	Halk GYO	4,20	20,62	6.923.700.000	1.427.515.669
IDGYO	İdealist GYO	4,36	75,99	218.000.000	165.653.906
ISGYO	İş GYO	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 GYO	2,79	46,11	3.892.050.000	1.794.466.820
KGYO	Koray GYO	50,50	48,94	2.020.000.000	988.643.023
KRGYO	Körfez GYO	18,46	21,23	1.218.360.000	258.607.642
KZGYO	Kuzugrup GYO	*BİST İlk İşlem Tarihi 29 Ağustos 2023*			
MRGYO	Martı GYO	6,33	58,56	2.088.900.000	1.223.348.815
MSGYO	Mistral GYO	6,75	27,72	962.353.545	266.740.900
NUGYO	Nurol GYO	6,12	50,99	2.052.329.760	1.046.543.611
OZKGY	Özak GYO	6,50	25,00	9.464.000.000	2.365.682.800
OZGYO	Özderici GYO	3,91	48,99	977.500.000	478.896.393
PAGYO	Panora GYO	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 GYO	10,30	60,62	6.899.287.594	4.182.587.847
PEGYO	Pera GYO	6,75	98,05	962.280.000	943.486.291
RYGYO	Reysaş GYO	14,34	29,61	7.170.000.000	2.123.194.979
SRVGY	Servet GYO	215,90	21,06	11.226.800.000	2.364.747.069
SNGYO	Sinpaş GYO	2,53	54,22	3.795.000.000	2.057.587.276
SEGYO	Şeker GYO	2,25	24,98	1.830.499.387	457.191.264
TRGYO	Torunlar GYO	18,14	21,12	18.140.000.000	3.830.500.303
TDGYO	Trend GYO	4,92	46,16	339.480.000	156.698.236
TSGYO	TSKB GYO	5,71	11,26	3.711.500.000	417.906.925
VKGYO	Vakıf GYO	1,47	31,00	4.328.100.000	1.341.845.611
YGGYO	Yeni Gimat GYO	35,30	82,33	8.539.776.000	7.030.904.863
YGYO	Yeşil GYO	1,78	84,57	418.505.957	353.941.521
ZRGYO	Ziraat GYO	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 yayımlayan 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	Sembol	GYO'ların Özkaynak Gelişimi			
		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
ADGYO	ADRA GYO	119.159.330	372.356.940	1.196.001.445	1.719.609.221
AKFGY	**Akfen GYO**	**694.122.329**	**4.293.282.878**	**7.740.310.878**	**10.220.521.160**
AKSGY	Akiş GYO	3.607.213.978	4.138.127.237	9.814.638.514	12.052.639.106
AKMGY	Akmerkez GYO	1.577.773.918	2.144.993.088	3.279.786.846	3.277.957.567
ALGYO	Alarko GYO	1.855.751.154	3.142.549.904	5.841.940.731	6.108.547.159
ASGYO	Asce GYO	333.628.953	484.289.098	4.553.931.879	6.535.259.907
ATAGY	Ata GYO	35.174.751	50.634.153	236.006.157	289.363.521
AGYO	Atakule GYO	492.594.134	605.510.751	1.790.359.337	1.803.882.342
AVGYO	Avrasya GYO	262.871.001	348.820.947	641.108.286	724.930.094
BASGZ	Başkent Doğalgaz GYO	1.879.266.773	2.369.280.184	1.857.364.664	1.689.634.754
DZGYO	Deniz GYO	371.461.403	719.937.856	1.325.617.490	1.618.003.658
DGGYO	Doğuş GYO	622.998.844	405.361.121	3.069.751.712	2.401.449.794
EKGYO	Emlak Konut GYO	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 GYO	227.736.874	407.953.858	1.079.902.370	1.134.427.140
HLGYO	Halk GYO	2.926.488.712	3.300.178.143	10.433.172.290	12.052.505.198
IDGYO	İdealist GYO	14.442.137	58.495.002	116.521.622	130.701.309
ISGYO	İş GYO	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 GYO	1.214.701.000	1.761.543.000	5.847.763.000	6.993.662.000
KGYO	Koray GYO	82.359.271	106.101.271	40.346.864	44.484.467
KRGYO	Körfez GYO	120.018.043	144.393.079	272.654.766	299.024.951
KZGYO	Kuzugrup GYO	0	-263.633	3.938.702.001	6.073.831.644
MRGYO	Martı GYO	492.376.916	1.462.123.793	3.446.672.915	(*)
MSGYO	Mistral GYO	256.819.977	467.767.857	1.197.096.868	1.325.707.335
NUGYO	Nurol GYO	330.047.755	402.693.373	1.269.342.805	1.318.792.612
OZKGY	Özak GYO	3.494.095.528	6.725.636.425	17.062.783.282	25.067.237.276
OZGYO	Özderici GYO	415.059.765	1.007.663.650	2.263.823.328	2.336.768.255
PAGYO	Panora GYO	932.767.169	1.160.271.529	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 GYO	532.410.966	1.645.328.540	2.124.926.385	1.926.690.964
PEGYO	Pera GYO	74.407.951	143.283.114	567.419.487	647.577.176
RYGYO	Reysaş GYO	2.107.707.036	3.949.820.792	12.285.148.684	13.537.854.083
SRVGY	Servet GYO	1.600.853.251	2.829.486.431	7.353.486.186	7.669.709.650
SNGYO	Sinpaş GYO	712.406.784	4.348.197.000	10.038.132.765	9.524.658.887
SEGYO	Şeker GYO	685.700.926	807.444.242	2.357.285.449	3.227.589.689
TRGYO	Torunlar GYO	8.769.917.000	14.519.010.000	33.795.413.000	34.811.424.000
TDGYO	Trend GYO	50.694.286	78.419.689	134.261.862	146.298.822
TSGYO	TSKB GYO	464.638.714	739.912.461	1.809.468.500	2.385.488.177
VKGYO	Vakıf GYO	1.444.475.244	2.441.130.020	4.772.769.354	5.685.567.243
YGGYO	Yeni Gimat GYO	2.203.188.215	2.767.776.008	5.889.343.597	5.912.194.463
YGYO	Yeşil GYO	-327.099.889	-489.021.635	1.451.530.723	1.372.132.912

ZRGYO	Ziraat GYO	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		**8.957.584.741**	**7.727.552.008**	**12.624.351.551**	**10.231.977.212**

(*) 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 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.

Ticaret Unvanı	Sembol	GYO'ların Aktif Gelişimi			
		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
ADGYO	ADRA GYO	360.499.689	619.918.701	1.249.604.498	1.736.348.932
AKFGY	**Akfen GYO**	**2.903.964.639**	**6.863.235.275**	**12.386.046.803**	**16.637.427.399**
AKSGY	Akiş GYO	6.104.877.531	7.729.416.023	13.862.876.767	16.282.149.369
AKMGY	Akmerkez GYO	1.603.386.127	2.152.790.902	3.299.209.588	3.305.076.638
ALGYO	Alarko GYO	1.934.359.400	3.221.232.957	6.098.704.680	6.387.194.529
ASGYO	Asce GYO	680.040.371	845.129.126	5.709.372.656	6.717.835.280
ATAGY	Ata GYO	86.955.492	127.537.463	243.146.871	296.762.655
AGYO	Atakule GYO	528.413.783	614.539.183	1.804.686.894	1.821.788.512
AVGYO	Avrasya GYO	264.113.051	365.029.346	657.257.069	742.353.981
BASGZ	Başkent Doğalgaz GYO	5.786.974.616	7.098.060.198	11.038.676.081	9.731.305.309
DZGYO	Deniz GYO	1.053.516.529	1.006.506.733	1.571.031.317	1.834.171.086
DGGYO	Doğuş GYO	1.963.246.567	2.439.909.289	5.095.843.430	5.143.573.603
EKGYO	Emlak Konut GYO	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 GYO	463.839.375	2.683.470.240	2.931.622.470	3.257.623.936
HLGYO	Halk GYO	3.514.726.080	4.578.221.287	14.307.529.731	16.988.049.824
IDGYO	İdealist GYO	29.915.302	89.286.357	163.651.542	214.320.333
ISGYO	İş GYO	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 GYO	1.852.128.000	2.989.448.000	9.310.423.000	11.889.128.000
KGYO	Koray GYO	97.400.240	122.991.021	623.867.637	843.358.040
KRGYO	Körfez GYO	166.389.870	185.080.265	307.699.592	332.357.204
KZGYO	Kuzugrup GYO	-	207.803	5.473.400.442	7.351.886.042
MRGYO	Martı GYO	995.549.136	1.927.711.118	4.036.722.059	(*)
MSGYO	Mistral GYO	264.684.696	490.003.196	1.215.847.830	1.339.050.098
NUGYO	Nurol GYO	1.640.071.662	1.644.540.772	1.726.059.072	1.593.309.321
OZKGY	Özak GYO	5.875.358.220	9.063.025.959	19.617.524.962	27.948.208.300
OZGYO	Özderici GYO	465.314.478	1.049.011.885	2.304.233.502	2.378.298.330
PAGYO	Panora GYO	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 GYO	696.953.686	2.665.333.078	3.648.624.180	3.958.801.565
PEGYO	Pera GYO	126.230.164	146.616.125	577.765.874	821.669.565
RYGYO	Reysaş GYO	3.488.987.951	5.670.383.640	14.817.154.181	16.174.857.305
SRVGY	Servet GYO	2.633.369.710	5.242.516.560	9.995.828.604	11.066.877.420
SNGYO	Sinpaş GYO	5.806.556.401	11.323.329.074	18.770.764.848	20.339.751.367
SEGYO	Şeker GYO	1.107.902.634	1.603.391.131	2.904.382.591	3.935.708.857
TRGYO	Torunlar GYO	13.714.787.000	19.906.999.000	39.280.748.000	41.433.615.000
TDGYO	Trend GYO	69.362.217	104.297.707	172.981.026	209.489.758

akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Büyükdere Caddesi No: 201
Ticaret Sicil No: 372279-319861
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 SERMAYE PİYASASI ÜYESİ
İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSGYO	TSKB GYO	603.049.652	743.565.289	1.817.661.889	2.396.674.046
VKGYO	Vakıf GYO	2.928.981.416	4.619.815.011	6.702.899.013	8.338.537.164
YGGYO	Yeni Gimat GYO	2.234.541.646	2.834.952.147	5.983.416.604	6.024.307.531
YGYO	Yeşil GYO	2.112.528.374	2.054.423.715	4.683.182.221	4.504.877.077
ZRGYO	Ziraat GYO	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 GYO	67%	40%	4%	1%
AKFGY	Akfen GYO	**75%**	**37%**	**37%**	**38%**
AKSGY	Akiş GYO	41%	46%	29%	26%
AKMGY	Akmerkez GYO	2%	0%	1%	1%
ALGYO	Alarko GYO	2%	2%	4%	4%
ASGYO	Asce GYO	51%	43%	20%	3%
ATAGY	Ata GYO	60%	60%	3%	2%
AGYO	Atakule GYO	7%	1%	1%	1%
AVGYO	Avrasya GYO	0%	4%	2%	2%
BASGZ	Başkent Doğalgaz GYO	68%	67%	83%	83%
DZGYO	Deniz GYO	65%	28%	16%	12%
DGGYO	Doğuş GYO	68%	83%	40%	53%
EKGYO	Emlak Konut GYO	49%	49%	61%	65%
EYGYO	EYG GYO	-	89%	73%	67%
FZLGY	Fuzul GYO	51%	82%	63%	65%
HLGYO	Halk GYO	17%	28%	27%	29%
IDGYO	İdealist GYO	52%	34%	29%	39%
ISGYO	İş GYO	21%	18%	20%	19%
KZBGY	Kızılbük GYO	4%	19%	22%	34%
KLGYO	Kiler GYO	34%	41%	37%	41%
KGYO	Koray GYO	14%	12%	93%	94%
KRGYO	Körfez GYO	28%	22%	11%	10%
KZGYO	Kuzugrup GYO	-	227%	28%	17%
MRGYO	Martı GYO	51%	24%	15%	(*)
MSGYO	Mistral GYO	3%	5%	2%	1%
NUGYO	Nurol GYO	80%	76%	26%	17%
OZKGY	Özak GYO	41%	26%	13%	10%
OZGYO	Özderici GYO	11%	4%	2%	2%
PAGYO	Panora GYO	3%	1%	1%	3%
PSGYO	Pasifik GYO	102%	64%	51%	53%
PEKGY	Peker GYO	24%	38%	42%	51%
PEGYO	Pera GYO	41%	2%	2%	21%
RYGYO	Reysaş GYO	40%	30%	17%	16%
SRVGY	Servet GYO	36%	43%	24%	28%
SNGYO	Sinpaş GYO	88%	57%	39%	44%
SEGYO	Şeker GYO	38%	50%	19%	18%

Akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 201
C Blok Kat:8 Daire 16 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 319 ... Sicil No: 272279-319861
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Prof. Dr. Ilhan Özay Büyükdere Cd. Cassia Plaza 2. Blok No: 4 K: 7 D: 8 Şişli/İST.
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 12 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 7187
Mersis No: 0478003687000111 Ticaret Sicil No: 271081

TRGYO	Torunlar GYO	36%	27%	14%	16%
TDGYO	Trend GYO	27%	25%	22%	30%
TSGYO	TSKB GYO	23%	0%	0%	0%
VKGYO	Vakıf GYO	51%	47%	29%	32%
YGGYO	Yeni Gimat GYO	1%	2%	2%	2%
YGYO	Yeşil GYO	115%	124%	69%	69%
ZRGYO	Ziraat GYO	6%	3%	6%	11%

(*) 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.

(*) 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 etkilmiştir.

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)

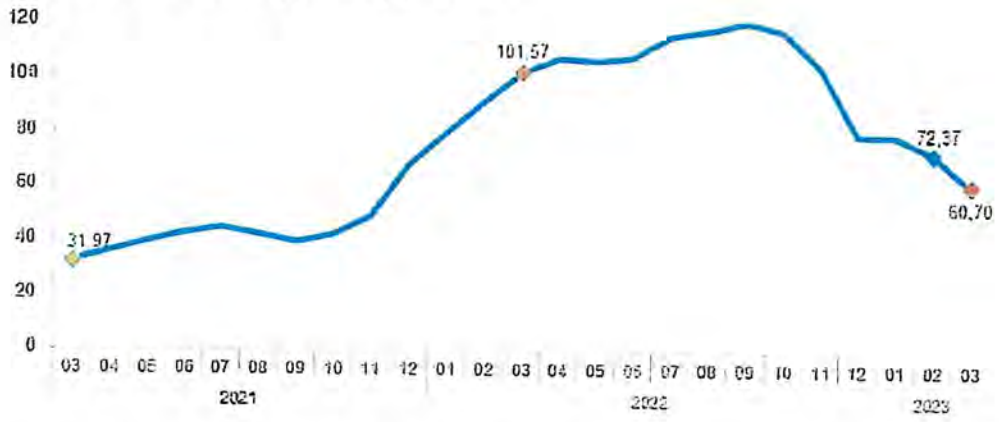
Türkiye Gayrimenkul Sektörü

2022 yılında 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)

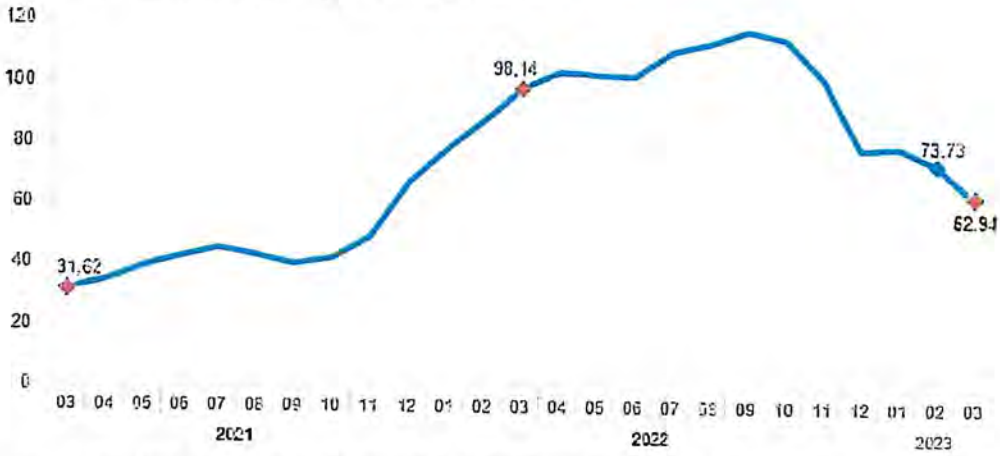
Gayrimenkul sektörünün en önemli unsurlarından birisi inşaat ve yapı maliyetleridir. Bu kapsamda inşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 artmıştır. İnşaat maliyet endeksinin yıllık değişim oranları aylar bazında aşağıda grafikte 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 İnşaatı 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.

akfen
gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Büyükdere Cad. No: 20
B Blok Kat:8 Daire:15
34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 870279-519861
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

T.C.
SERMAYE PİYASASI
1323
U Z M A N I
İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

(Kaynak: TÜİK,
https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=mapKrb86s1XdDh8166b6LuuOGkvG7aCo7XOH7uL3lA4TbrgQ5jM7p7AywfMY/5hR)

Gayrimenkul sektörünün bir diğer önemli unsuru ise yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinleridir. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının bina sayısı, yüzölçümü 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, 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 gerçekleşmiştir.

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 olmuşken, bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izlemiştir..

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanım izin belgelerinin bina sayısı, yüzölçümü 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

Akfen
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 201
Tel:(0212) 319 87 ... İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 341 005 1780
Ticaret Sicil No: 372279-319861
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1523 170
INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.S.
Saray Mh. Dr. Türkan Güyü Nas Cd. Cansa Plaza 2. Blo. No: 4 K:7 D:16 Ataşehir/IST.
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 216 626 12 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0036 757
Mersis No: 047 6003678 70001 1 Tic. Sic. No: 271081

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 gerçekleşmiştir..

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 olurken, bunu 1,6 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izlemiştir.
(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 kaldırılan 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 salgınından en çok etkilenen sektörlerin başında gelen turizm sektörü salgının etkisini azaltması ve 2023 Mayıs ayında Dünya Sağlık Örgütünün 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

Zirakfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 201
Çarşı Blok Kat:8 Daire: 31 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 372279-319861
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 1170

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.S.
Saray Mh. Dr. Adnan Büyükdere Cad. Gersan Plaza 2. Blok Kat:4 No:7 D:16 Maslak/İST
Tel: 0212 319 96 00 Fax: 0212 [illegible]
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4[illegible]
Mersis No: 0478003678700011 Tic.Sic.No: 271081

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.

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

Türkiye'de Turizm Sektörü

Türkiye'de istihdam ve döviz girdisi sağlayan turizm sektörü ekonominin en önemli ve büyüyen sektörlerinin başında gelmektedir. Türkiye'de 2016-2019 yılları arasında turizm gelirlerinde ve yabancı turist sayısında artış eğilimi gözlemlenmekte olup, Covid-19 Pandemisi ile birlikte 2020 yılında düşüş gösterdikten sonra 2021 yılı itibarıyla hızlı bir toparlanma sürecine girmiştir. Değişimler aşağıdaki grafiklerde gösterilmiştir. 2021 yılında 30,2 milyar dolar olan turizm geliri 2022 yılında %54 artışla 46,5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-IV.Cevrek:-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. *(https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-IV.-Cevrek:-Ekim---Aralik,-2022-49664)*

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

okfen
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Cevdet Paşa Caddesi No. 201
Bebek 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 385 89 40 Ticaret Sicil No: 372279-319851
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1760

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1992
170
U Z M A N I

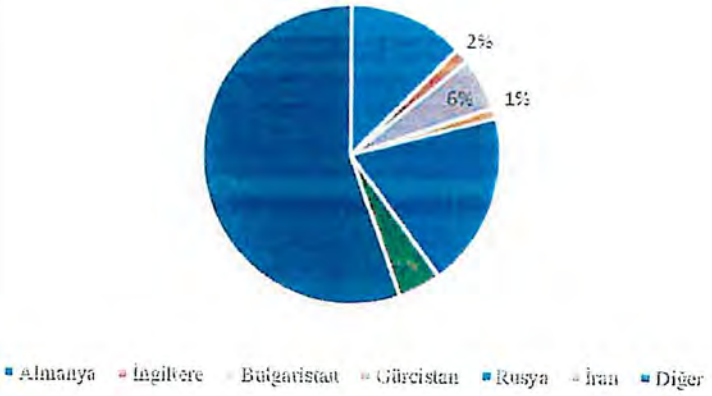
INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıy Mh. Dereboyu Büyükdere Cd. Cassaba
Plaza 2 Blok No:4 K:7 D:10 34398 SARIYER/İST.
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 [illegible] 12 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0036 787
Mersis No: 0478003678700011 Tic.Sic.No: 271681

Kaynak: TÜİK
(https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=u2dExLrx6gqqLXm83ds8lC5fzAN2j6xtotllA58HfU xHYOmuhHmwyKzNyCPtyQVV)

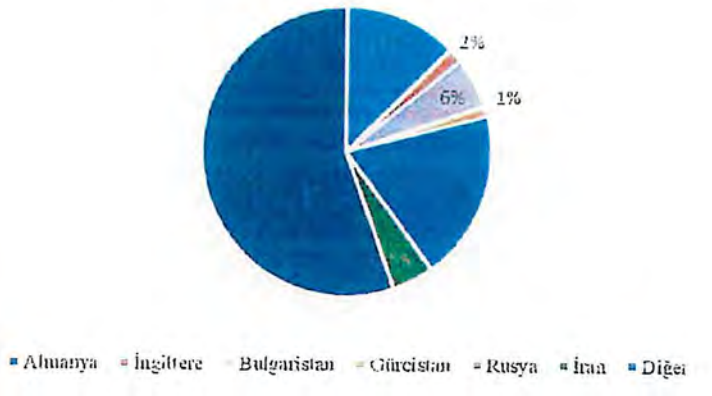
Kaynak: TÜİK
(https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=OdIdFbBrr3aYAORL6OUEdMK/iYencXITJVpk/UgGzrePCisk6LGU40mvTDHOq8mc)

2021-2022 yılları arasında artış gösteren yabancı ziyaretçilerin 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.

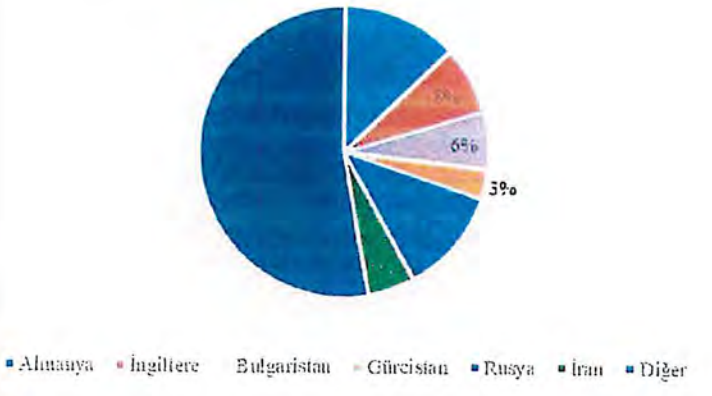
2021 Yabancı Turist Ülke Dağılımı



2021 Yabancı Turist Ülke Dağılımı



2022 Yabancı Turist Ülke Dağılımı



Kaynak: TÜİK
(https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=OdIdFbBrr3aYAORL6OUEdMK/iYencXITJVpk/UgGzrePCjsk6LGU40mvXDHOy8mc)

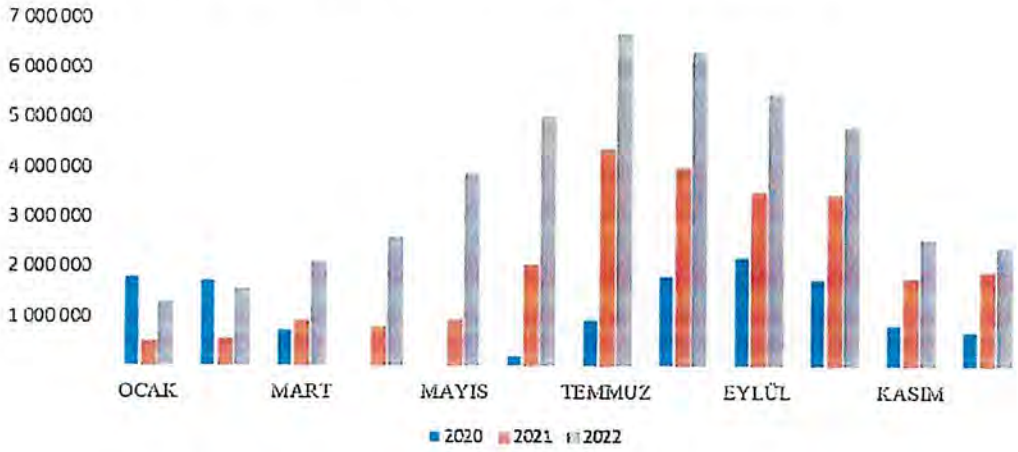
akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Büyükdere Caddesi No: 201
Kat:3 Daire:31 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 317 87 40 Fax: Sicil No: 372279-319861
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Adnan Büyükdeniz Cd. Ceylon Plaza 2. Blok No:4 K:7 D.16 34768 ÜMRANİYE/İST.
Tel: 0212 319 76 00 Fax: 0212 319 76 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 023 7187
Mersis No: 0478002678700011 Tic.Sic.No: 271081

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 U Z M A N I 170

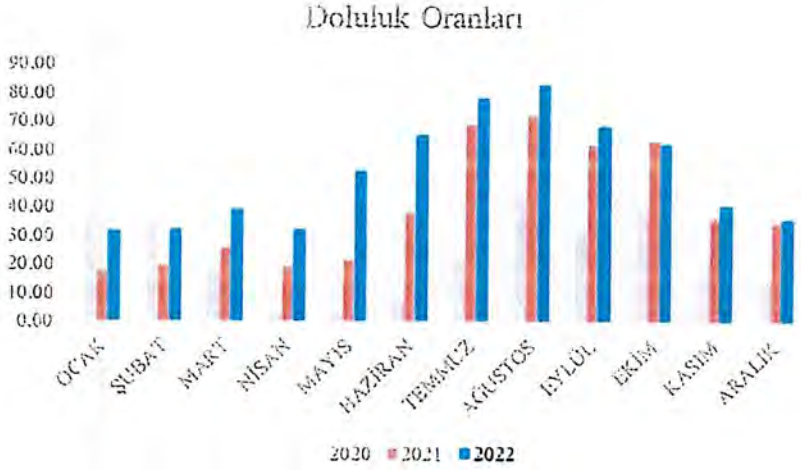
Turizm sektörü yüksek mevsimsellik içeren bir sektör olup, ziyaretçilerin çoğunluğu Haziran ve Ekim ayları arasında Türkiye'ye gelmektedir. Kasım ve Mart ayları arasında Türkiye'ye gelen turist sayısı diğer aylara kıyasla daha düşük seviyelerde kalmaktadır. Yurtdışından gelen turistlerin dağılımı aşağıdaki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

Aylara Göre Gelen Yabancı Turist Dağılımı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü (https://yigm.ktb.gov.tr/TR-249702/sinir-istatistikleri.html)

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



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

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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 U Z M A N 170

gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 201
Tel: 0212 319 87 00 Ticaret Sicil No: 372374-319861
Zincirlikuyu V.D. 603 1780

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Dereboyu Büyükdere Cad. Ceylan Plaza 2.Blok No: K:4 D:16 Ofis 1 Ata...
Tel: 0212 ... Faks: 0216 ...
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0036 187
Mersis No: 0478003678700011 Ticaret Sicil No: 27...

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.

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.

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

akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Büyükdere Caddesi No: 201
Levent/İSTANBUL
Ticaret Sicil No. 279-319951
Vergi Dairesi: Büyük Mükellefler V.D. 005 1780

İNFO YATIRIM

12 tanesinde özel üniversite bulunmakta olup, devlet üniversitesinin olmadığı şehir ise bulunmamaktadır.

Isparta 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 sınıflandırıldıklarında 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.

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)

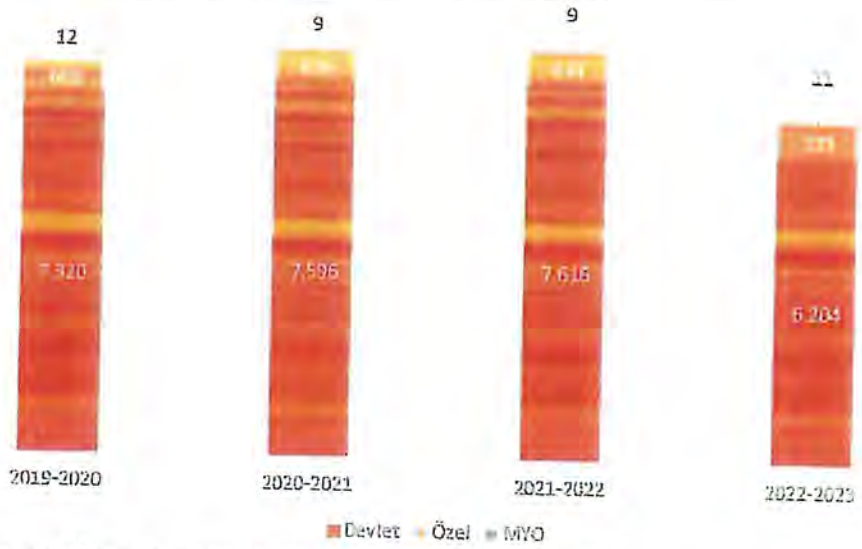
Devlet üniversiteleri açısından değerlendirme yapıldığında ise öğrenci sayısındaki artışın 2022 yılına kadar devam ettiği; ancak son yıl yaklaşık %19 oranında yaşanan düşüşün artış trendini sona erdirdiği görülmektedir.

alfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Mah. Büyükdere Caddesi No: 201
C Blok Kat: 3 Daire 154 34394 Levent/İSTANBUL
Tel: (0212) 278 70 00 Faks: (0212) 279-31986
Zincirlikuyu V.D. 734 005 1780

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 170

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Site Yönetimi Cd. Cassa Plaza 2 Blok No:4 K:7 D:[illegible] Ataşehir/İST.
Tel: 0216 319 76 00 Faks: 0216 492 12 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 470 036 787
Mersis No: 0470003678700011 Ticaret Sic. No: 271081

Üniversite Türüne Göre Öğrenci Sayısı Gelişimi



Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, TSKB Danışmanlık Hizmetleri

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**

Şirket'in gelirlerinin ülke bazında dağılımı ise kırılımı finansal tablo dönemleri itibariyla 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 İzahnamenin "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:
1) Kredi Anlaşmaları: 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 kreditörleriyle 18.12.2020 tarihinde mutabakata varılmıştır. 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.

2) Yalıkavak Projesi: Akfen GYO, 15.09.2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 m^2'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 müteahit karı ilave edileceği hususunda anlaşılmıştır. 01.06.2023 tarihli Tadil Protokolü ile Mayıs 2023 döneminden geçerli olmak üzere müteahhit karı %10 olarak değiştirilmiştir.

3) Akfen GT Pay Devir sözleşmesi: 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 Akfen GT hisseleri alıcıya devredilecektir.

akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Bulvar Caddesi No: 2/1
C Blok Kat: 2 Daire: 15 34394 Levent / İSTANBUL
Tel:(0212) 279 40 00 Faks: (0212) 279 53 00
Zincirlikuyu V.D. 350 000 3220

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 U Z M A N İ

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.S.
Saray Mh. Site Yönetimi Cad. Çağlar Plaza A Blok Kat: 2 D: 10 Ümraniye/İST.
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0216 642 43 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 470 0156 747
Mersis No: 0470036787000011 Ticaret Sicil No: 271091

Ayrıca, söz konusu devirden elde edilecek gelir ile Akfen International'a olan 25.3 milyon USD'lık borcun tamamı kapatılacaktır.

4) 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 imzalamıştır.

- 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 imzalamış 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 imzalamış 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 imzalamış 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 Civli mahallesi 25.I.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 Söğütlüçeşme 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 imzalamıştır. 06.09.2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek kira süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır.

5) 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.

akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft ... Gökdere Caddesi No:201
C Blok Kat:3 Daire:... 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) ... Ticaret Sicil No:... 279319861
... V.D. 064 0... 760

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. ... Büyükdere Cad. Citibank
Plaza 2. Blok No:4 K:7 D:16 ... ST.
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 021... 15
Boğazici Kurumlar V.D. 470 0036 ... 87
Mersis No: 04 8003078700011 ... Sic.No: 271081

- 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 erdirme hakkı vardır.

- LLC 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 erdirme 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 erdirme hakkı vardır.

- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair kira sözleşmesi taraflar arasında

akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
İstanbul V.D. 934 005 1780

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.S.
Saray Mh. Darüşşafaka Cd. Geçiş Plaza 2. Blok No:4 K:7 D. 8 Ümraniye/İST.
Tel: 0212 319 26 00 Fax. 0212 12 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 778 000 787
Mersis No: 0478003678700001 Ticaret Sicil No: 271081

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. Diğer taraftan, portföyünde Kıbrıs Merit Park oteli bulunan Akfen GT hisselerinin 13.04.2023 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere satış sözleşmesi imzalanmış ve satş süreci devam etmektedir. Yasal izinlerin tamamlanması ile devir işlemi sonuçlandırılacaktır.

- Volgastroykom aracılığıyla portföyde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 m^2'lik kiralanabilir alanın 1.562 m^2'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 m^2'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 m^2'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 m^2'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 imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkanın çiçekci dükkanı olarak kullanımı için 01.03.2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış 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.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı: Faaliyet gösterilen sektörlere ilişkin veriler ve bilgiler aşağıda bilgileri verilen resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgiilerden 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.gyoder.org.tr

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:
Yoktur.

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 sermayesinin %30,55'i Hamdi Akın'a, %13,94'ü Akfen Holding'e ve %10,96'sı Akfen International'a aittir. Akfen Holding'in ana pay sahipleri Selim Akın ve Pelin Akın Özalp; Akfen International'ın tek pay sahibi ise Hamdi Akın'dır. Dolayısıyla, Şirket, TTK ve ilgili mevzuat kapsamında olmasa da, Türkiye Muhasebe Standartları (TMS 24) çerçevesinde Akfen Holding Grup Şirketleri'nden biridir.

Akfen Holding ve Akfen Holding Grup Şirketleri hakkındaki bilgiler aşağıda sunulmaktadır:

Akfen Holding

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 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 müteşebbislerle ortaklıkları mevcut olup ayrıca otelcilik alanında Accor Grubu ile işbirliği yapmaktadır. Geçmişte de EBRD, IFC, Aéroports de Paris Group, Souter Investment LLP, Doğuş Holding, TüvSüd, Kardan N.V. ile ortaklıklar yapmıştır.

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

Akfen Holding, enerji grubu şirketlerinde yapılanmaya gitmiş olup, yenilenebilir enerji alanında faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarını Akfenhes Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş. çatısı altında birleştirmiştir. Daha sonra Akfenhes'in unvanı Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş. olarak tadil edilmiştir.

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 Yenilebilir 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. 13.07.2018 tarih ve GPYŞ/PY.8/674 sayılı Portföy Yöneticiliği Faaliyetine ilişkin Faaliyet Yetki Belgesini alınmıştır. Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrımenkul Yatırım Fonu'nun kuruluşuna dair fon içtüzüğü 16.08.2018 tarihinde ve fon ihraç belgesi 13.09.2018 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. 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 MIP'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/dağıtım sistemleri, hastaneler, okullar, öğrenci yurtları, rezidans konut projeleri, endüstriyel santraller, hidroelektrik enerji santralleri, su dağıtım, kanalizasyon sistemleri ve atık su arıtma tesislerinin kurulumu gibi, toplam büyüklüğü 3,5 milyar ABD Dolarını aşmış, bir çok altyapı projesini tamamlamıştır. Halen Akfen İnşaat'ın faaliyet alanları, hastane Kamu Özel İş Birliği projelerini (mevcut durumda Isparta, Eskişehir ve Tekirdağ hastaneleri), yurt ve gayrimenkul/konut projelerini içermektedir.

Akfen İnşaat'ın güncel durumda ilerlemesi devam eden projeleri ise aşağıda sıralanmıştır: -14.05.2022 tarihinde, Akfen İnşaat'ın, Hırvatistan'ın Zagreb şehrinde bulunan Sister of Mercy Hastanesi'nin Renovasyon ve Yeniden Yapım ihalesine Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. ile (%60 Akfen-%40 Dost İnşaat oranında ortaklık ile) birlikte verdiği teklif, ihale komisyonu tarafından 03.08.2022 tarihinde kazanan teklif olarak açıklanmıştır. Gerekli prosedürlerin

tamamlanmasına müteakip Kasım 2022 itibarıyla, proje sözleşmesi karşılıklı imzalanarak yürürlüğe girmiştir. Yer teslimi 10.01.2023 tarhinde yapılmış olup projenin 44.860.000 Avro (KDV Hariç) maliyet ile 23 ayda tamamlanması öngörülmektedir.

-600 yataklı İskenderun Devlet Hastanesi yapım işi 27.03.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda Akfen İnşaat & Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. İş Ortaklığı, 2.289.966.419,88 TL bedelle en düşük teklifi vererek ihaleyi kazanmıştır. Sözleşme birim fiyat olarak imzalanmıştır. T.C. Sağlık Bakanlığı ile sözleşme imzalanmış olup 14.03.2023 tarihinde yer teslimi yapılmıştır. 132.396,25 m²'lik inşaat alanını kapsamakta olup projenin 550 gün içinde tamamlanması öngörülmektedir.

-08.05.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda 600 yataklı Amasya Şehir Hastanesi yapım işi Akfen İnşaat & Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. İş Ortaklığı, 2.730.000.000,00 TL bedelle en düşük teklifi vererek ihaleyi kazanmıştır. 20.06.2023 tarihinde T.C. Sağlık Bakanlığı ile sözleşme imzalanmış olup yer teslimi 26.06.2023 tarihinde yapılmıştır. Proje, 156.366,00 m² inşaat alanı kapsamakta olup 1.000 gün içinde tamamlanması öngörülmektedir.

Akfen İnşaat'ın mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Akfen Holding	569.742.750	100,00
Toplam	**569.742.750**	**100,00**

MDO

MDO, İDO'nun kredi yeniden yapılandırma çalışmaları kapsamında, 05.05.2021 tarihinde, %50/%50 Akfen Holding/Tepe İnşaat ortaklığı ile kurulmuştur. Şirket, deniz taşımacılığı 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 Grubu 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)

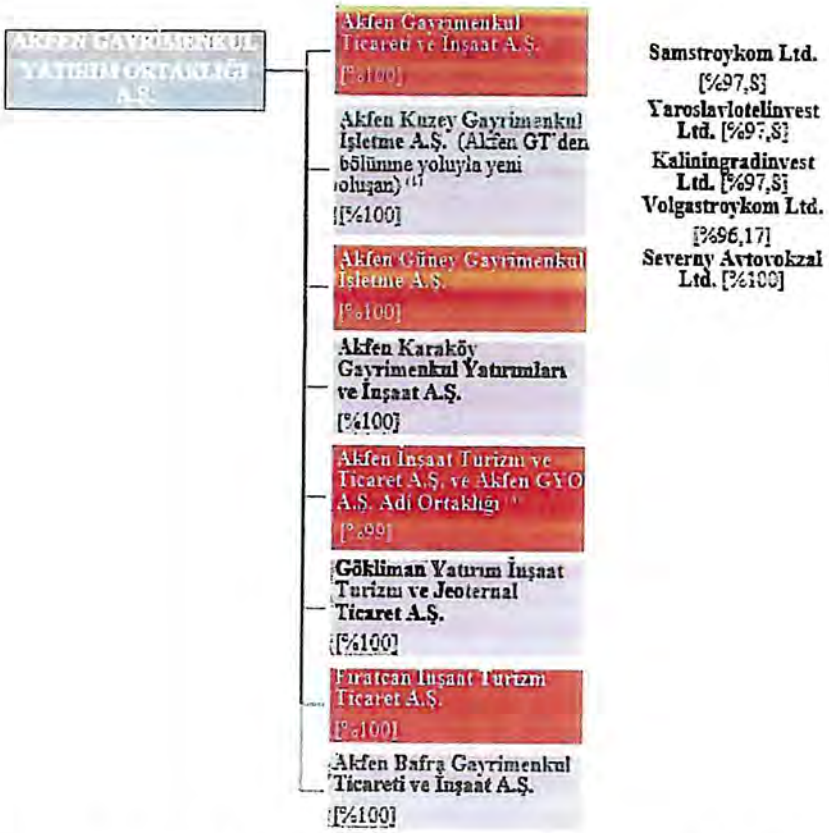
Akfen Turizm, Akfen Holding'in potansiyel turizm yatırımlarını koordine etmekte olup Bodrum Loft tatil köyünü, Ankara Bulvar Loft ticari alanındaki çeşitli tesisleri ve Isparta, Eskişehir ve Tekirdağ Şehir Hastanesi kantinlerini işletmektedir. Ayrıca Ankara'da da catering işletme hizmeti vermektedir.

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**

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

İhraççının doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklıklarına ilişkin güncel durumu gösteren tablo aşağıda yer almaktadır.



(1) Akfen GT,Akfen Kuzey ve Akfen Güney olarak bölünmüş olup, Akfen Kuzey Rusya'daki otel yatırımlarının yer aldığı Yaroslavl, Samstroykom ve Kaliningrad'ın %97,8 oranında, Rusya'daki ofis yatırımının yer aldığı Volgastroykom'un %96,17 oranında, Moskova'da bir adet otel yatırımın yer aldığı Severnyi'nin %100 oranında yeni sahibi olmuştur. Söz konusu şirketlerin ana faaliyet konuları Rusya'da otel ve ofis projeleri gerçekleştirmektir. Akfen Güney Şirketi ise Akfen GT'nin Akfen Karaköy'deki %78,8 oranındaki hisselerini bölünme yoluyla devralmıştır. Akfen GT'nin tüm hisselerinin satış işlemlerine ait prosedürler devam etmektedir. Akfen Karaköy'ün %21,2 sermayesi Akfen GYO'ya, %78,8 sermayesi Akfen GT'ye aittir. Bu kapsamda, Akfen GYO'nun 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 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. Adi Ortaklığı	Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Gökliman
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	Gayrimenkul yatırımı yapmak	İkamet amaçlı olmayan	Arsa Satışı Karşılığı Gelir	Turizm tesisi, konaklama tesisi kurmak,	Her Türlü Turistik Faaliyette

			binaların inşaatı	Paylaşımı Konut İnşaatı İşi	işletmek, işlettirmek ve kiralamak	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 Sermayedeki 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 Sermayedeki Payı (%)	%100	%100 (*)	%100	%99	%100	%100
Şirket ile Olan İlişkinin 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
Etkin Pay ve Oy Hakkı Oranı	%100	%100	%100	%99	%100	%100
Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı	200.000.000	121.000.000	6.000.000	9.900	50.000	3.000.000
Sermaye Yedekleri	0	0	0	0	0	0
Olağan Faaliyetlerden Elde Edilen K/Z	0	1.030.930.280	335.930.146	-50.500	-43.024	337.059.697

(*) 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 Güney'e (Bölünmeden önce Akfen GT) aittir. Böylece doğrudan ve dolaylı olarak Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığıdır.

Akfen GT'nin kısmi bölünmesi neticesinde kurulan 34.331.344 TL sermayeli Akfen Kuzey aracılığıyla dolaylı yoldan bağlı ortaklık konumundaki ortaklıklara ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	**Yaroslavl Otel Invest Ltd.**	**Samstroykom Ltd.**	**Volgastroykom Ltd.**	**Kaliningrad Invest Ltd.**	**Severny Avtovokzal Ltd.**
Faaliyet Konusu	Rusya'da Yarosavl 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
Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	136.709.700
Şirketin Sermayedeki 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 Sermayedeki 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	70.936.315	69.867.847	-7.107.533	78.037.055	84.843.035

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

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 itibariyle ihraççının 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 itibariyle 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	10.185.804	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	396.676
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.

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler (30.06.2023)								
Cinsi	**Edinildiği Yıl**	**M²**	**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 çerçevesinde hizmet amaçlı	-	-	-
Taşıtlar	2020-2022	-	İstanbul	459.353	Şirket ihtiyaçları çerçevesinde 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**	**M²**	**Mevkii**	**Net Defter Değeri (Gerçeğe Uygun Değeri) (TL)**	**Kullanım Amacı**	**Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum**	**Kira**	**Yıllık Kira Geliri Tutarı – 2022 (TL)**
Ibis Otel Tuzla	2013	İnşaat Alanı: 9.480 m²	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	2011	İnşaat Alanı: 9.047 m²	Adana	323.350.000	Otel	Tamaris Turizm A.Ş.	Eylül 2012 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	5.505.997
Ibis Otel Esenyurt	2011	İnşaat Alanı: 7.331 m²	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 m²	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	2022	İnşaat Alanı: 83.624,59 m²	Bodrum/ Muğla	1.100.000.000	Arsa	-	-	-
Ibis Otel Kaliningrad	2011	İnşaat Alanı: 6.322 m²	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	2010	İnşaat Alanı: 7.916 m²	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	2009	İnşaat Alanı: 11.749 m²	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	2009	4.637 m² 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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 MANİ 170

Okfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Büyükdere Caddesi No. 201
Tel: 0212 319 87 47 Ticaret Sicil No: 372279319861
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Büyükdere Cd. Orjess Plaza 2 Blok No: 4 K:7 D:16
Tel: 0212 319 20 00 Fax: 021
Boğaziçi Kurumlar V.D.
Mersis No: 047

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 Alsancak 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	BUTTİM	Tamaris Turizm A.Ş.	Kasım 2010 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	6.392.026

akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Lofçalı Büyükdere Caddesi No. 20
Tel: (02) 319 47 40 Ticaret Sicil No. 372279-319861
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 SERMAYE PİYASASI UZMANI 770

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Plaza 2 Blok No:4 K:7 D:10 34394 Levent/İST.
Tel: 0212 [illegible] Fax: 0212 [illegible]
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4A1 0036 747
Mersis No: 0470003679700011 Tic.Sic.No: 271031

Ibis Otel Eskişehir	Kira vadesi: 2029	Kiraya veren	1.804.478	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi	Tamaris 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 Loft 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	79.638.881
Söğütlüçeşme 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 otelin 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 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 sahibi Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk hissesi 18.07.2023 tarihinde 10 milyon Avro karşılığı TL'ye satın alınmıştır. Satın alınan şirketin taahhüdünde TCDD'nin Söğütlüçeşme 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 Bosphorus, Karaköy	Akfen Karaköy	Ibis Otel Adana	Akfen GYO
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	Akfen GYO	Ibis Otel Alsancak İzmir	Akfen GYO
Ibis Otel Moskova	Severny Avtovokzal Ltd.	Ibis Otel ve Novotel Kayseri	Akfen GYO
Novotel Trabzon	Akfen GYO	Samara Ofis	Volgastroykom Ltd.

akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Büyükdere Caddesi No: 201
Tel: 0212 Ticaret Sicil No: 372279-319661
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 170

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mah. Ahmet Büyükdere Cad. Cass Plaza 2 Kat:3 No:7 D:16
Tel. 0212 Ticaret Sicil No: 2/1091
Boğaz Kurumlar V.D. 4710 0206 7107

Ibis Otel Kaliningrad	Kaliningrad Invest Ltd.	Ibis Otel Bursa	Akfen GYO
Ibis Otel Tuzla	Akfen GYO	Ibis Otel Eskişehir	Akfen GYO
Ibis Otel Ankara Airport	Akfen GYO	Isparta Öğrenci Yurdu	Akfen GYO
Ibis Otel Esenyurt	Akfen GYO	Kütahya Öğrenci Yurdu	Akfen GYO
Ibis Otel Yaroslavl	Yaroslavl Invest Ltd.	Bodrum Loft Otel	Akfen GYO
Ibis Otel Samara	Samstroykom Ltd.	Kıyıkışlacık arsası	Gökliman
Söğütlüçeşme Projesi (*)	Fıratcan İnşaat	Yalıkavak Projesi (**)	Akfen GYO

(*) %51'lik hissesi 31.03.2021 tarihinde satın alınan, 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 sahibi Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk hissesi 18.07.2023 tarihinde 10 milyon Avro karşılığı TL'ye satın alınmıştır. Buna göre 30.06.2023 tarihli finansal tablolarda özkaynak değerleme yöntemiyle muhasebeleştirilen Fıratcan İnşaat, bu satın alma neticesinde bağlı ortaklık haline gelmiş ve bundan sonraki dönemlerde tam konsolidasyona tabi olmuştur.

(**) Akfen GYO, 15.09.2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 m² arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup arsa üzerinde satışı planlanan villa projesinin inşaatına başlamıştır.

Edinilmesi (Edinilmiş) Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:

İhraççının bağlı ortaklığı Akfen Karaköy, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 parselde bulunan 7.027 m² arsa üzerinde 16.119 m² kapalı alan üzerinde bulunan fabrika binası ve arsasının 77,80%'lik kısmının (kalan kısım Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları'na aittir) 05.05.2023 tarihinde şufa hakkı satın alınmış olup, 26.7.2023 tarihinde gayrimenkulün Akfen Karaköy'e devri yapılarak işlem tamamlanmıştır. Akfen Karaköy Fabrika binası ve arsasını, içerisinde faaliyet gösteren Eraysan şirketine kiralamıştır. Fabrika binası ve arsasından yukarıda belirtilen toplam devir bedelinin %10'u oranında yıllık 314 bin Avro karşılığı TL tutarında kira elde edilecek olup Satıcı'nın 3.140.651,59 Euro bedelle 26.07.2023 tarihinden itibaren 5 yıl boyunca, kira ödemelerinde ve diğer şartlarda temerrüt oluşmadıkça geri alım hakkı mevcuttur.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Akfen GYO'ya ait tüm varlıklara ilişkin 17.07.2008 tarih ve 26939 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne göre raporlar hazırlanmaktadır. Yapılan incelemeler sonucunda, çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülerek, söz konusu projelere, ilgili Valiliklerce "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesi verilmektedir.

Söz konusu belgelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Açıklama	Tarih	Karar Numarası
İstanbul, Zeytinburnu Ibis/Novotel	02.07.2003	287
Eskişehir Ibis Otel	15.08.2006	103
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, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi: /

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin 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
Ibis Otel Adana	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 Yaroslavl	1. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	21.09.2015	7.331.271 Avro

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 170 ARANI

Tel: (0212) 319 67 80 Ticaret Sicil No: 372279-319851 Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.