AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 07.12.2023 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1323 U Z M A N I 170

akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
C Blok Kat:8 Daire 151 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 372[illegible]-319861
Zincirlikuyu V.D. 034 045 1790

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mah. Atatürk Bulvarı Cad. Cessas Plaza No:1 Blok Kat:4 K:[illegible] Ümraniye/İST.
Tel: 0216 319 26 00 Fax: 0216 392 12 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 401 0036 717
Mersis No: 0476003678700011 Ticaret Sicil No: [illegible]

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:

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

İÇİNDEKİLER

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR: 2
İÇİNDEKİLER 3
KISALTMA VE TANIMLAR 4
I. BORSA GÖRÜŞÜ: 6
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: 6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 7
2. ÖZET 10
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 26
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 27
5. RİSK FAKTÖRLERİ 30
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 37
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 43
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 67
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 75
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 83
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI 111
12. EĞİLİM BİLGİLERİ 111
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 112
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 113
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 134
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 135
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 138
18. ANA PAY SAHİPLERİ 139
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 142
20. DİĞER BİLGİLER 146
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 153
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 153
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 160
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 168
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 177
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 178
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 178
28. SULANMA ETKİSİ 181
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 181
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 183
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 193
32. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 193
33. EKLER 194

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

Nakifen gayrimenkul yatırım ortaklığı A.Ş.
Levent Mah. Büyükdere Caddesi No: 201
C Blok Kat: 3 Daire 151 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 372[illegible]9-319861
Zincirlikuyu V.D. 034 005 [illegible]780

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Dr.Adnan Büyükdere Cd. Tekfen Plaza 2. Blok No:4 K:7 D:16 [illegible] İST.
Tel: 0212 319 76 00 Faks: 0212 [illegible]75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0033 707
Mersis No: 0-7800367870001 | Tic.Sic.No: 271081

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirket
AB	Avrupa Birliği
Acacia	Acacia Maden İşletmeleri Anonim Şirketi
Accor	Accor S.A.
Akfen Altyapı	Akfen Altyapı Holding Anonim Şirketi
Akfen Çevre	Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme Anonim Şirketi
Akfen Enerji Üretim	Akfen Enerji Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi
Akfen GT	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat Anonim Şirketi
Akfen Güney	Akfen Güney Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketi
Akfen Holding	Akfen Holding Anonim Şirketi
Akfen Holding Grup Şirketleri	Akfen Holding A.Ş. ve Akfen Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları
Akfen International	Akfen International Holding B.V.
Akfen İnşaat	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi
Akfen Karaköy	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.
Akfen Kuzey	Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketi
Akfen Turizm	Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik Anonim Şirketi
Akfen Yenilenebilir Enerji	Akfen Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi
Aracı Kurum, İnfo Yatırım, Yetkili Kuruluş	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Avro, Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BMA	BMA Madencilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
BUTTİM	Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi
CEB	Credit Europe Bank NV
Covid-19	Koronavirüs Hastalığı
DEİK	Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu
Eraysan	Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makine ve Sanayi Ticaret Anonim Şirketi
Esas Sözleşme	Akfen GYO Esas Sözleşmesi
Fıratcan İnşaat	Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi
Genel Kurul	Akfen GYO Genel Kurulu
Gökliman	Gökliman Yatırım İnşaat Turizm Jeotermal Ticaret Anonim Şirketi
GVK	06.01.1961 Tarihli ve 10700 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Grup	Akfen GYO, bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi ortaklığı
GYO Tebliği	III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 170

Akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 201
C Blok Kat:8 Daire 151 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 317 87 40 Ticaret Sicil No: 422279-319751
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1730

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mah. Akfen Büyükdere Cad. Cenap
Plaza 2 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 02 2 319 29 00 Fax: 02 2 319 29 29
Boğaz İç Kurumlar V.D. 470 033 6787
Mersis No: 0470033678700011 Ticaret Sicil No: 271081

VUK	Vergi Usul Kanunu
Yaroslavl	Yaroslavl Otel Invest Ltd.
YÖK	Yüksek Öğretim Kurumu
Yönetim Kurulu	Akfen GYO Yönetim Kurulu

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 170

akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:
C Blok Kat:8 Daire 151 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 317 67 40 Ticaret Sicil No: 372979-379851
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.S.
Saray Mh. Site Yönetimi Büyükdere Cad. Cevahir
Plaza 2 Blok No:2 Kat:7 D.No:14 34768 ÜMRANİYE/İST
Tel: 0216 319 26 01 Fax: 0216 319 26 75
Boğaz Kurumlar V.D. 078 [illegible] 87
Mersis No: 0-7600307870001 1 Tic.Sic.No: 271081

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş. Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 201 C Blok Kat:8 Daire 151 34394 Levent/İSTANBUL Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 372279-[illegible] Zincirlikuyu V.D. 034 005 1[illegible] **Selim AKIN** — **Yönetim Kurulu Üyesi** **Sıla CİLİZ İNANÇ** — **Yönetim Kurulu Üyesi** **08.12.2023**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Saray Mh. Site Adres Büyükdere Cad. Sitesas Plaza 2. Blok No:1 K:7 D:16 [illegible]/İST. Tel: 0212 319 96 00 Fax: 0[illegible] Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0036 787 Mersis No: 0478003678700011 Tic.Sic.No: 271091 **Engin Emre SEÇEN** — **Genel Müdür Yardımcısı** **Hüseyin GÜLER** — **Genel Müdür Yardımcısı** **08.12.2023**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

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

akfen
gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 201
C Blok Kat:8 Daire 151 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 372279-[illegible]
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1[illegible]

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Hatice Nesrin TUNCER Görevi :Sorumlu Denetçi	31.12.2022 ve 30.06.2023 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Mehmet Can ALTINTAŞ Görevi: Sorumlu Denetçi	31.12.2020 ve 31.12.2021 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Erdeniz BALIKÇIOĞLU Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Burak BARIŞ Görevi: Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Raci Gökçehan SONER Görevi: Kontrolör	

Rapor Tarihi	Rapor Numarası
27.06.2023	ÖZEL 2023-549
27.06.2023	ÖZEL 2023-550
27.06.2023	ÖZEL 2023-551
27.06.2023	ÖZEL 2023-552
27.06.2023	ÖZEL 2023-553
27.06.2023	ÖZEL 2023-554
27.06.2023	ÖZEL 2023-555
27.06.2023	ÖZEL 2023-556
27.06.2023	ÖZEL 2023-557
27.06.2023	ÖZEL 2023-558
27.06.2023	ÖZEL 2023-559
27.06.2023	ÖZEL 2023-560
27.06.2023	ÖZEL 2023-561
27.06.2023	ÖZEL 2023-562
27.06.2023	ÖZEL 2023-564
27.06.2023	ÖZEL 2023-565
27.06.2023	ÖZEL 2023-566
27.06.2023	ÖZEL 2023-567
27.06.2023	ÖZEL 2023-733

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Analytical Consulting Center Professional Appraisal Department LLC.	Sorumlu Olduğu Kısım:	
Adı Soyadı: Ivanova Sofiia VASILYEVNA Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Rapor Tarihi**	**Rapor Numarası**
	06.07.2023	01/06/23-KLI
	06.07.2023	01/06/23-SA
	06.07.2023	01/06/23-SSK
	06.07.2023	01/06/23-VSK
	06.07.2023	01/06/23-YOI

2. ÖZET

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

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	İhraççının ticaret unvanı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olup kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki Statüsü:** Anonim Şirket **Tabi Olduğu Yasal Mevzuat:** T.C. Kanunları **Kurulduğu Ülke:** Türkiye Cumhuriyeti **Merkez Adresi:** Levent Loft, Büyükdere Cad., No:201, C Blok, Kat:8, Daire:151, Levent, Beşiktaş/İstanbul **KEP (Kayıtlı Elektronik Posta Adresi):** akfengyo@hs01.kep.tr **Telefon ve Faks Numaraları:** **Telefon:** +90 (212) 371 87 00 **Faks:** +90 (212) 279 62 62 **İnternet Adresi:** www.akfengyo.com.tr
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi**	11.05.2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKFGY" hisse kodu ile payları Borsa'da işlem görmeye devam etmektedir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla fiili dolaşım oranı %42,24 seviyesinde olup (İzahname tarihi itibarıyla %44,55), aynı tarihte hisse kapanış fiyatı 4,20 TL, (Kapanış piyasa değeri: 5,46 milyar TL/211 milyon USD) olmuştur. Akfen GYO payları mevcut durum itibarıyla Yıldız Pazar'da işlem görmekte olup, 2022 yılında BIST-100 Endeksine girmiş ve 2023 yılından itibaren Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde 1. grup şirketleri arasında yer almaya başlamıştır. Akfen GYO, Esas Sözleşmesi'nde yer alan alanlarda faaliyet gösterebilecek olup, aşağıdaki alanlarda faaliyetleri devam etmektedir:

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

Accor ile 2005 yılında stratejik ortak olan Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da açtığı 19 otel için uzun vadeli kira sözleşmeleri imzalayarak düzenli ve öngörülebilir kira geliri elde etmektedir. Akfen GYO'nun otelleriyle ilgili Accor ile yapılan sözleşmelerde, Akfen GYO'nun kira geliri için asgari garanti şartı bulunmaktadır. Kira geliri; cironun ya da düzeltilmiş otel brüt kârının belli bir oranından yüksek olanı şeklinde belirlenmiştir. Bu paylaşım; bir yandan minimum gelir garantisi diğer yandan da otellerin performansı ile sağlanacak gelir artışının paylaşımı potansiyeli taşımaktadır.

Akfen GYO'nun KKTC'deki 5 yıldızlı oteli Merit Park Otel, Net Holding A.Ş. bağlı ortaklığı olan Merit Kıbrıs Turizm Ltd. tarafından işletilmektedir. Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şti. arasında Merit Park Oteli'nin devrine ilişkin olarak 2023 yılı Nisan ayı içinde bir pay devir sözleşmesi imzalanmıştır. Satın alma bedeli "70.000.000 ABD Doları + değişken pay bedeli" olup pay devrinin yapılacağı kapanış tarihinde nakden ve peşin olarak ödenecektir.Kapanış şartlarının yerine getirilmesi için çalışmalar devam etmektedir.

Akfen GYO portföyündeki Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü Bodrum Loft tatil köyü, Akfen Turizm tarafından işletilmektedir.

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

Ayrıca, Rusya Samara'daki ofis binası ve İstanbul'daki fabrika binası kapsamında ise kurumsal kiracılardan kira geliri elde edilmektedir.

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**

İhraççı gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet göstermekte olup, gelirleri turizm sektöründe yaşanan gelişmelerden de doğrudan etkilenmektedir.

2010 yılında 21 olan GYO sayısı 2023 yılı 2. çeyrek sonu itibarıyla 43'e yükselmiş olup Borsa'da işlem gören GYO'ların 30.06.2023 tarihi itibarıyla piyasa fiyatlamaları ve açıklanan finansal tablolara göre verileri çerçevesinde Akfen GYO, halka açık GYO'lar içinde aktif büyüklüğü olarak %4,3, özkaynaklar olarak %3,9, piyasa değeri açısından ise %2,6 pay almaktadır.

gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Mah. Büyükdere Caddesi No. 201
Çelik Kule Daire 151 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No. 472279-31986
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

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

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:1
Plaza 2 Blok No:4 K:4 D:16 34768 ÜMRANİYE/İSTANBUL
Tel: 0212 329 29 00 Fax: 0216 634 29 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 470 0036 747
Mersis No: 0470003787000 1 Ticaret Sicil No: 271001

		(Kaynak: FİNNET Verileri) 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. *(Kaynak:https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance)*
B.4a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	Türkiye'de meydana gelen siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul ve turizm sektöründeki yatırım eğilimleri ve finansman maliyetleri, Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır. Bununla birlikte 2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 Pandemisi hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuş, beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç, yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi turizm ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir. 2020 yılının ilk çeyreğinde Covid-19 Pandemisinin Çin dışına çıkarak dünya geneline yansıyan bir pandemi haline gelmesi sebebiyle 2020 yılı Ocak ayının sonundan itibaren tüm dünyada turistik amaçlı seyahatlere getirilen kısıtlamalar, turizm sektörünü olumsuz etkilemiştir. 2020 yılında, küresel turist sayısı 2019 yılına göre %74 azalmış, Türkiye'de ise 2019 yılına göre %65,1 oranında azalmıştır. 2023 yılının ilk çeyreğindeki turist sayısı ile 2019 yılındaki turist sayısını karşılaştırdığımızda global olarak %84'ünün geri kazanıldığı görülmektedir. Covid-19 Pandemisi sonrası 2021 ve 2022 yılı hem pandemi etkilerinin atlatılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüş olup parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri, enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır para politikalarını uygulamaya koymuşlardır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın son çeyreğinde FED'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye

		başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta FED olmak üzere Avrupa Merkez Bankası ve İngiltere Merkez Bankası gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Küresel ekonomide diğer bir risk unsuru da Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaşı niteliği kazanmasıdır. Bunun sonucu olarak başta enerji olmak üzere pek çok emtia fiyatı üzerinde dalgalanmalar artmaya başlamıştır. Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı, baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile %64,2 düzeyinde tamamlamıştır. 2023 yılının 2. çeyreği itibarıyla bu oran %60'a kadar gerilemiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul ve turizm sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yarattıysa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir. Enflasyonist ortamda tüketici harcama eğilimindeki olası düşüş, talepte azalış ile Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerde olumsuz etki ile sonuçlanabilir. Diğer yandan Şirket'in gelirlerinin büyük kısmını elde ettiği turizm sektörü Covid-19 Pandemisi sonrası beklentilerden hızlı bir düzelme göstermiş ve gerek Şirket gerekse de sektördeki diğer şirketler 2021 ve 2022 yılları ile 2023 yılının ilk yarısını beklentilerinin üzerinde gelirle kapatmışlardır. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerinde görülen bu yükseliş, Covid-19 sonrası ertelenmiş talebin devreye girmesi ve duran yeni yatırımların realizasyonu ile gerçekleşmiştir. Şirket'in Rusya'daki otelleri turistik değil şehir oteli olduğundan Rusya'daki faaliyetlerden elde edilen gelirler, Rusya-Ukrayna savaşı dönemindeki yaptırımlara karşın azalmamış hatta artan oda fiyatları sebebiyle yükselmiştir. Bunda Rusların yurt içi turizme yönlendirilmesi ve turizmdeki KDV teşviğinin devam etmesi önemli sebeplerdir. Bununla birlikte Şirket, 2021 yılında gerçekleştirdiği refinansmanda, kredilerinin Rusya için olan dilimini ruble'ye çevirdiğinden rublenin diğer para birimleri karşısındaki dalgalanmadan etkilenmemekte ve Rusya'daki faaliyetleri kapsamında kur riski taşımamaktadır.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve 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.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya**	Şirket'in 1.300.000.000 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan payı %5 ve daha fazla olan nihai ortakların pay tutarı ve oranı Hamdi AKIN için 397.127.739,26 TL ve %30,55, Akfen International için

	dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi **İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi** **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**	142.479.135,91 TL ve %10,96, Akfen Holding için ise 181.238.584,70 TL ve %13,94'tür. Akfen Holding ve Akfen International'ın ortaklık yapısı dolayısıyla Hamdi Akın'ın İhraççıda 545.720.848,25 TL ve %41,98, Selim AKIN'ın İhraççıda 87.644.374,72 TL ve %6,74, Pelin AKIN ÖZALP'in İhraççıda 87.644.374,72 TL ve %6,74 oranında dolaylı pay sahipliği mevcuttur. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesine göre İhraççının 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 3.771,983 TL nominal değerli kısmı A grubu nama yazılı, 1.299.988.684,052 TL nominal değerli kısmı B grubu hamiline yazılı, 3.771,983 TL nominal değerli kısmı C grubu nama yazılı, 3.771,983 TL nominal değerli kısmı ise D grubu nama yazılı paylardan oluşmaktadır. 3.771,983 adet A grubu ve 3.771,983 adet D grubu imtiyazlı payların tamamı, 3.771,983 adet C grubu imtiyazlı payların ise 3.768,212 adedi Hamdi Akın'a aittir. 3,771 Adet C grubu imtiyazlı pay ise Akfen Turizm'e aittir. Şirket'in A, C ve D Grubu paylarının yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. 9 kişiden oluşan Şirket yönetim kurulu üyelerinin ikisi A grubu, ikisi C grubu, ikisi ise D grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Bu kapsamda, imtiyazlı payların nerdeyse tamamını elinde bulunduran Hamdi AKIN, Şirketin yönetim hakimiyetini elinde bulundurmaktadır.
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	

Finansal Durum Tablosu (TL)	**Sınırlı Denetimden Geçmiş**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**		
Finansal Tablo Türü	**Konsolide**			
Dönem	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Dönen Varlıklar	**3.085.478.371**	**352.799.950**	**194.279.562**	**38.211.623**
Nakit ve Nakit Benzerleri	149.405.718	116.541.560	61.790.068	9.887.439
Ticari Alacaklar	184.347.779	126.220.817	50.803.979	10.081.741
Türev Araçlar	55.473.504	51.301.516	29.454.539	0
Stoklar	0	320.776	254.932	1.236.291
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	2.681.111.513	0	0	0
Duran Varlıklar	**13.551.949.028**	**12.033.246.853**	**6.668.955.713**	**2.865.753.016**
Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	0	0	0	48.164.499
Türev Araçlar	0	530.436.618	205.893.722	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	319.162.300	238.617.267	63.835.012	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.689.187.596	10.690.164.736	6.240.566.547	2.697.724.614
Stoklar	437.699.508	380.075.379	0	0
Maddi Duran Varlıklar	812.761	1.848.116	4.110.611	396.703
Toplam Varlıklar	**16.637.427.399**	**12.386.046.803**	**6.863.235.275**	**2.903.964.639**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**1.361.661.605**	**308.415.823**	**196.541.836**	**527.514.361**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	413.876.009	271.671.251	170.447.739	466.026.364
Ticari Borçlar	29.104.110	11.095.431	5.589.606	19.414.904

gayrimenkul yatırım ortaklığı A.Ş.
Levent Mah. Büyükdere Caddesi No: 209
C Blok Kat:8 Daire:151 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 637
Zincirlikuyu V.D. 034 000 780

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1523
170

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mh. Büyükdere Bulvarı Cd. Orjinsan Plaza 2 Blok No: 4 Kat: 8 Daire: 1 Sarıyer/İSTANBUL
Tel: 0212 319 29 00 Fax: 0212 319 12 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 073 4417
Mersis No: 0478007870700011 Ticaret Sicil No: 271081

Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	588.270.683	0	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**5.037.848.694**	**4.226.083.744**	**2.313.541.840**	**1.658.495.276**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.209.702.891	2.482.613.164	1.813.638.955	1.451.107.683
Diğer Borçlar	1.064.026.257	759.701.501	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	759.933.808	978.020.017	479.749.576	207.148.940
Özkaynaklar	**10.237.917.100**	**7.851.547.236**	**4.353.151.599**	**717.955.002**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**10.220.521.160**	**7.740.310.878**	**4.293.282.878**	**694.122.329**
Ödenmiş Sermaye	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	184.000.000
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	53.748.727	53.748.727	53.748.727	53.748.727
Paylara İlişkin Primler	199.602.687	199.602.687	199.602.687	58.880.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	784.943.014	639.380.006	274.639.686	25.946.994
Geçmiş Yıllar Karları	5.443.674.690	2.464.970.287	381.217.086	590.947.065
Net Dönem Karı / (Zararı)	2.516.448.874	3.082.287.680	2.083.753.201	-240.424.726
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	**17.395.940**	**111.236.358**	**59.868.721**	**23.832.673**
Toplam Kaynaklar	**16.637.427.399**	**12.386.046.803**	**6.863.235.275**	**2.903.964.639**

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

Nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, türev varlıklar ve kısa vadeli finansal yatırımlardaki artışa bağlı olarak 2020 yılında 38,2 milyon TL olan dönen varlıklar, 2021 yılında 2020 yılına göre %408,4 artışla 194,3 milyon TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre %81,6 artışla 352,8 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 döneminde dönen varlıkların 2022 yılsonuna göre %774,6 artışla 3,1 milyar TL'ye yükselmesinin ana nedeni 31.12.2022 tarihli finansal tablolarda 1,97 milyar TL gerçeğe uygun değer üzerinden yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Merit Park Otel'in 30.06.2023 tarihli finansal tablolarda 2,66 milyar TL üzerinden satış amacıyla elde tutulan varlıklarda sınıflandırılmış olmasıdır. 30.06.2023 dönemi itibariyle İhraççının dönen varlıkları toplam aktiflerinin %18,5'ini oluşturmaktadır.

İhraççının duran varlıkları 2020 yılında 2,9 milyar TL iken, 2021 yılında 2020 yılına göre %132,7 artışla 6,7 milyar TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre %80,4 artışla 12,0 milyar TL'ye yükselmiş olup

30.06.2023 dönemi itibarıyla da 2022 yılsonuna göre %12,6 artışla 13,6 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının duran varlıklarındaki artış, sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin sayısındaki artışa ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarına bağlı olarak oluşmuştur. 30.06.2023 dönemi itibarıyla İhraççının duran varlıkları toplam aktiflerinin %81,5'ini oluşturmaktadır.

İhraççının konsolide varlıkları içerisindeki en önemli kalemi Türkiye, Rusya ve KKTC'de olmak üzere toplam 20 otel ve 1 ofis binası ile Bodrum'da bulunan 1 adet 5 yıldızlı tatil köyü, 2 adet yurt kompleksi,1 adet Hadımköy'de yer alan fabrika binası ve arsası ve 1 adet arsadan oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. İlgili gayrimenkullerin değerleri, her dönem sonunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer artışlarından dolayı 2020 yılında 2,7 milyar TL iken, 2021 yılında 2020 yılına göre %131,3 artışla 6,2 milyar TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre %71,3 artışla 10,7 milyar TL'ye yükselmiş olup, 30.06.2023 dönemi itibarıyla da 2022 yılsonuna göre %18,7 artışla 12,7 milyar TL'ye ulaşmıştır. Şirket Yönetim Kurulu'nun 13.04.2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şti. arasında 13.04.2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino unvanı ile işletilen otelin devrine dair bir pay devri sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu otelin Şirket açısından en uygun devri, Şirket'in bağlı ortaklığı ve Merit Park Otel'i aktifinde bulunduran 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 28.08.2023 tarihinde getirilmiş olup, sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile ilgili SPK mevzuatlarına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından "70.000.000 USD + Değişken bedel" ile Akfen GT'nin tüm hisseleri alıcıya devredilecektir. Bu nedenle 30.06.2023 tarihi itibarıyla Merit Park Hotel'in bulunduğu Akfen GT KKTC şubesine ilişkin tüm varlıklar "satış amacıyla elde tutulan varlıklar" kalemleri içerisinde gösterilmiştir. Satış amaçlı varlıklar içerisinde en önemli kalem 2,66 milyar TL'lik Merit Park Otel'in gerçeğe uygun değeridir.

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

İhraççının uzun vadeli yükümlülükleri 2020 yılında 1,7 milyar TL iken, 2021 yılında 2020 yılına göre %39,5 artışla 2,3 milyar TL'ye,

akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 20
C Blok Kat: 8 151 3439 Levent/İST
Tel:(0212) 317 Ticaret Sicil No: 279 19861
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1760

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 770

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sanayi Mh. Büyükdere Cad. Cassa Plaza 2 Blok No:4 Kat:7 D:16 Levent/İST.
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 279 26 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 000 7187
Mersis No: 0478000367400011 Ticaret Sicil No: 271081

2022 yılında 2021 yılına göre %82,7 artışla 4,2 milyar TL'ye 30.06.2023 döneminde de 2022 yılsonuna göre %19,2 artışla 5,0 milyar TL'ye yükselmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerdeki artış temel olarak finansal borçiuluktaki (banka kredilerindeki) artışa bağlı olarak gerçekleşmiş olup, uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.06.2023 dönemi itibarıyla %30,3 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 2020 yılında 718,0 milyon TL olan özkaynakları, 2021 yılında 2,1 milyar TL'lik dönem karı ve daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla sermayenin 184 milyon TL'den 1,3 milyar TL'ye artırılmasına bağlı olarak 2020 yılına göre %506,3 artışla 4,4 milyar TL'ye yükselmiş olup, 2022 yılında 3,1 milyar TL'lik dönem karı ve yabancı para çevrim farklarındaki artış neticesinde 2021 yılına göre %80,4 artışla 7,9 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla da 2,5 milyar TL'lik dönem karı ve yabancı para çevrim farklarındaki artış neticesinde 2022 yılsonuna göre %30,4 artışla 10,2 milyar TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 30.06.2023 dönemi itibarıyla %61,5 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

		dönemine göre %98,6 artışla 318,1 milyon TL'ye yükselmiştir. Hasılatta yıllardan yıla yükselişte, İhraççının 2021 yılında portföyüne kattığı Bodrum Loft otelinin ve yine 2021 yılında portföyüne eklediği Isparta ve Kütahya öğrenci yurtlarının da katkısı yüksektir. Bodrum Loft tatil köyü, işletilmek üzere Akfen Turizm'e, yurtlar ise Kredi Yurtlar Kurumu'na kiraya verilmiştir. Bunun yanı sıra yine İhraççının portföyünde bulunan KKTC'deki Merit Park Otel'in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şti.'nden elde edilen gelir de hasılatın yükselmesinde önemli rol oynamıştır. Şirket'in 2021 yılının 1. çeyreğinde Isparta Yurt Yatırımları'nı satın alması ile birlikte 2021 yılına ilişkin konsolide finansal tablolarında 25,9 milyon TL tutarında yurt kira geliri muhasebeleşmiştir. 2022 yılı 2021 yılına göre %40,1 artan yurt kira gelirleri 36,3 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %54,6 artışla 24,0 milyon TL'ye yükselmiştir.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Yoktur.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	Net işletme sermayesi (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) olarak hesaplanmaktadır. İhraççının cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. 30.06.2023 dönemi itibariyle İhraççının dönen varlık toplamı 3.085.478.371 TL ve kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 1.361.661.605 TL olup, net işletme sermayesi fazlası 1.723.816.766 TL'dir.

Finansal Kalemler (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	3.085.478.371	352.799.950	194.279.562	38.211.623
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.361.661.605	308.415.823	196.541.836	527.514.361
Net İşletme Sermayesi	**1.723.816.766**	**44.384.127**	**-2.262.274**	**-489.302.738**

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 GÜVENİ 170

akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Yükdere Caddesi No.
C Blok Kat: Daire 151 343 4 Levent
Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No:
Zincirlikuyu V.D.

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Site Yönetim Caddesi Cd. Cesaret Plaza 2 Blok No:4 K:5 D:10
Tel: 0212 319 26 00 Fax:
Boğazici Kurumlar V.D.
Mersis No:

<table>
<tr><th colspan="3">C—SERMAYE PİYASASI ARACI</th></tr>
<tr><td>C.1</td><td>İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi</td><td>Şirket'in 1.300.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi, 2.600.000.000 TL tutarında nakit karşılığı olmak üzere 3.900.000.000 TL'ye artırılacaktır.
Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortaklarımızın %200 oranında bedelli yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.
<table>
<tr><th>Grup Bilgisi</th><th>Verilecek Tutar (TL)</th><th>Nama/ Hamiline</th><th>ISIN Kodu</th></tr>
<tr><td>A</td><td>7.543,966</td><td>Nama</td><td>TREAKFG00020</td></tr>
<tr><td>B</td><td>2.599.977.368,102</td><td>Hamiline</td><td>TREAKFG00012</td></tr>
<tr><td>C</td><td>7.543,966</td><td>Nama</td><td>TREAKFG00038</td></tr>
<tr><td>D</td><td>7.543,966</td><td>Nama</td><td>TREAKFG00046</td></tr>
<tr><td>Toplam</td><td>2.600.000.000,000</td><td></td><td></td></tr>
</table>
Şirket'in B grubu paylarında herhangi bir imtiyaz bulunmaz iken; A, C ve D Grubu paylarının yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.</td></tr>
<tr><td>C.2</td><td>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</td><td>Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.</td></tr>
<tr><td>C.3</td><td>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri</td><td>Şirketin çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 1.300.000.000 TL ve pay sayısı 1.300.000.000 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.

Her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir.</td></tr>
<tr><td>C.4</td><td>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</td><td>Satışı yapılacak paylar için ilgili Mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir;
• Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)
• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)
• Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)
• Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)
• Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği)
• Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)
• Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30)
• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)
• İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2)
• Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559)
• Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439)</td></tr>
</table>

		• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Şirket Esas Sözleşmesi'nin 9. maddesi uyarınca imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Bunun dışında, payların devri konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	İhraççının payları (B grubu hamiline yazılı paylar), 11.05.2011 tarihinden itibaren "AKFGY" işlem koduyla Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. BİST'te işlem görenler dışında mevcut durumda İhraççının; ihraç ettiği, borsalarda işlem gören herhangi bir sermaye piyasası aracı veya bu hususlarla ilgili bir başvurusu bulunmamaktadır. Bu izahname kapsamında ihraç edilecek A, C ve D grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup, B grubu hamiline yazılı paylar, yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görecektir.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	İhraççının kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir; Şirket Esas Sözleşmesi'nin 31. maddesinde dağıtılabilir kardan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in kar dağıtım politikası esaslarını dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü dağıtılması esası benimsenmiş, bunun yanında ortaklara kar payı ve avansı dağıtılması hususuna da yer verilmiştir. Bu kapsamda, Şirket'in 25.02.2011 tarih ve 2011/18 numaralı Yönetim Kurulu Toplantısında; a) Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirket'in büyümesi arasındaki hassas dengenin bozulmamasına, b) Şirketin genel karlılık durumunu dikkate alarak 2011 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabilir karın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayanan bir kar dağıtım politikası benimsenmesine, c) Genel Kurul tarafından kar payı dağıtılması kararı alındığı takdirde ödemelerin ilgili mevzuatta öngörülen süre içinde olmak üzere en kısa zamanda yapılmasına özen gösterilmesine karar verilmiştir.

D—RİSKLER		
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**İhraççının ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin riskler:** - Otel ve Tatil Köyü Portföyüne İlişkin Riskler - Yurt Portföyüne İlişkin Riskler - Devam Eden ve Başlaması Planlanan Projelere İlişkin Riskler - Sermaye riski, kredi riski, piyasa riski (döviz riski ve kur riski), likidite riski, ana pay sahipleri ile diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin çatışma riski **İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:** • Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğundan, mevzuat ve sınırlamalara

		uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir. • Tabi olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, sektörde faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. • Dünyada enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikaları Türkiye'de de tüketim eğilimlerinde olumsuz etki yaratabilir. • Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir. • Şirket'in hali hazırda faaliyet gösterdiği ülkeler arasında olan Türkiye ve Rusya otel pazarında yabancı otel zincirlerinin gösterdiği yoğun ilgi ve üst üste bu gruplar tarafından açıklanan yatırım planlarının gerçekleşmesi sektördeki karlılık üzerinde baskı yaratabilir. • Deprem ve doğal afetler, sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. • İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansıyabilir.
D.3	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	- **İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:** Sermaye Piyasası Mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğunda bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımı yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımı zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtıp dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır. - **İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:** İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır. Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahibi tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

<table>
<tr><th colspan="3">E—HALKA ARZ</th></tr>
<tr><td>E.1</td><td>Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</td><td>Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda;
Halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 2.600.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00338 TL'dir. İhraca ilişkin toplam maliyetin 8.800.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.
Bununla birlikte, Hamdi AKIN rüçhan haklarının Akfen International'a devredileceğini beyan etmiştir. Şirket ve Akfen International arasındaki 13.09.2022 tarihli borç sözleşmesinde, Şirket'in yapacağı sermaye arttırımlarında, Akfen International'ın sermaye ödeme borcunun vade tarihi beklenmeksizin söz konusu borçtan karşılanacağına dair düzenleme mevcuttur. Bu çerçevede Akfen International tarafından yapılacak sermaye ödemelerinin 678.492.939 TL'lik kısmı nakden, 393.329.240 TL'lik kısmı da Şirket'e 13.09.2022 tarihli borç sözleşmesi kapsamında verilen borçtan karşılanacaktır.
Bu çerçevede Şirket'in ihraç ve halka arzdan elde edeceği nihai gelirin 2.197.870.760 TL olması beklenmektedir.
<table>
<tr><th>Sermaye Artırım Maliyeti</th><th>(TL)</th></tr>
<tr><td>SPK Ücreti (%0,2)</td><td>5.200.000</td></tr>
<tr><td>Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)</td><td>819.000</td></tr>
<tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)</td><td>1.365.000</td></tr>
<tr><td>Aracılık Komisyonu (300.000 TL + BSMV)</td><td>315.000</td></tr>
<tr><td>Rekabet Kurumu (%0,04)</td><td>1.040.000</td></tr>
<tr><td>Diğer</td><td>61.000</td></tr>
<tr><td>Toplam Maliyet</td><td>8.800.000</td></tr>
<tr><td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td><td>2.600.000.000</td></tr>
<tr><td>Pay Başına Maliyet</td><td>0,00338</td></tr>
</table>
Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir.</td></tr>
<tr><td>E.2a</td><td>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</td><td>Şirket'in 6.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, 2.600.000.000 TL tutarında nakden karşılanmak suretiyle 3.900.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.
Bedelli sermaye artırımı kapsamında ihraç edilecek 2.600.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek olan 2.600.000.000 TL'den bedelli sermaye arttırımı için öngörülen 8.800.000 TL masraf düşüldükten sonra 2.591.200.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır.
Yukarıda E.1 başlığında belirtildiği üzere, Hamdi AKIN tarafından B Grubu paylarına ilişkin rüçhan hakkı devrine dair verilen beyanlar çerçevesinde, toplam bedelli sermaye artırım tutarından Akfen International payına düşen kısmı, Şirket'in Akfen International'dan aldığı 393.329.240 TL'lik nakit borcun sermaye ödemesine mahsup edilmek suretiyle, kalan 678.492.939 TL'lik kısmı ise nakden karşılanacaktır. Buna göre sermaye artırımından Şirket'e gelecek nihai nakdi kaynak tutarının, 2.197.870.760 TL olması beklenmektedir.
Sermaye artırımının maliyetleri ve yukarıda bahsi geçen borcun mahsup edilmesinden sonra kalacak yaklaşık 2,2 milyar TL nakit kaynağın;
• 400 milyon TL'lik kısmının Bodrum Yalıkavak'ta Şirket'in kendi arsasında devam eden 29 villa inşaatının yapımında,</td></tr>
</table>

		◦ 500 milyon TL'lik kısmının İstanbul Söğütlüçeşme Tren Gar'ında TCDD'ye taahhüt edilen YHT viyadük ve terminali yapımı ile ticari alanların işletilmesi işinin devam eden yatırımında, ◦ 280 milyon TL'lik kısmının Muğla Kıyıkışlacık'ta Şirket'in kendi arsasında yapmayı planladığı turizm tesislerinin inşasında, ◦ 830 milyon TL'lik kısmının Tersane İstanbul projesinde yer alan otelin satın alınmasında, ◦ 140 milyon TL'lik kısmının Tuzla Ibis otelinin bulunduğu Şirket'in kendi arsasında gerçekleştirilmesi planlanan 2. otel yatırımında, ◦ 48 milyon TL'lik kısmının ise Ankara Esenboğa Ibis otelinin bulunduğu Şirket'in kendi arsasında gerçekleştirilmesi planlanan 2. otel yatırımında, kullanılması planlanmaktadır. Şirket, kendi ortağı olan Akfen International'den 14.09.2022 tarihinde Yalıkavak projesi için 14.800.000 milyon USD (3 yıl vadeli yıllık %5,05 faizli), Kıyıkışlacık arsasına sahip olan Gökliman Şirketinin %100 hisselerini almak amacıyla 29.12.2022 tarihinde 25,53 milyon USD (5 yıl vadeli yıllık %1,5 faizli) borç kullanmıştır.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Yapılacak sermaye artırımında, TTK ve diğer yasal düzenlemeler çerçevesinde bedelli sermaye artırımı ile tamamı nakden karşılanmak üzere toplam 2.600.000.000 TL nominal değerli pay ihraç edilecektir. Bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut Şirket ortaklarının %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den kullandırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde yeni pay alma haklarının kullanılmasına başlanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Bitiş tarihinin resmi tatile denk gelmesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen Şirket ortakları, yeni pay alma haklarını rüçhan hakkı kupon pazarında satış süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın II–5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak olup, paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. İhraççının imtiyazlı paylarına sahip ortaklar tarafından söz konusu paylara ilişkin rüçhan haklarının tamamının kullanılacağına ilişkin taahhütname verilmiş olmasından kaynaklı kalan imtiyazlı pay olmayacaktır. Paylar, yeni pay alma haklarının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır. İhraççının pay sahiplerinden Hamdi AKIN, B grubu paylarına ilişkin olarak sahip olduğu rüçhan hakkının tamamını (rüçhan hakkı pazarında oluşacak fiyat çerçevesinde belirlenecek tutardan) Akfen International'a devredecek olup, rüçhan haklarının bu çerçevede kullanılacağına dair Hamdi AKIN ve Akfen International tarafından ortak imzalı taahhütname verilmiştir.

		Yeni pay alma haklarının kullanılması ve yeni pay alma haklarının kullanılmasının ardından kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda halka arzından sonra satılamayanlar olması halinde kalan satılamayan kısmın tamamının, payların Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 (üç) iş günü içinde, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa'da halka arz edildiği iki günde oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın ortalamasından, bedelleri tam ve nakden ödenmek üzere Akfen Holding A.Ş. ve/veya Akfen International Holding B.V. tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır. Pay bedelleri, İhraççının Fiba Banka Ankara Kurumsal Şubesi nezdindeki TR72 0010 3000 0000 0003 0067 10 no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır. Sermaye artırımı suretiyle ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Payların fiziki teslimi söz konusu değildir. SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya yetkili kuruluş tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn.'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir. İzahnameye İhraççının www.akfengyo.com.tr, yetkili kuruluş İnfo Yatırım'ın www.infoyatirim.com ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Sermaye artırımı ile birlikte ihraççı şirket olan Akfen GYO sermaye elde edecektir. Hamdi AKIN tarafından B Grubu paylarına ilişkin rüçhan hakkı devrine dair verilen beyanlar çerçevesinde, toplam bedelli sermaye artırım tutarından Akfen International payına düşen kısmı, Şirket'in Akfen International'dan aldığı 393.329.240 TL'lik nakit borcun sermaye ödemesine mahsup edilmek suretiyle, kalan 678.492.939 TL'lik kısmı ise nakden karşılanacaktır. Buna göre sermaye artırımından Şirket'e gelecek nihai nakdi kaynak tutarının, 2.197.870.760 TL olması beklenmektedir. Sermaye artırımına aracılık eden İnfo Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir. Halka arzdan önemli menfaati olan İnfo Yatırım haricinde danışmanlar bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. Yetkili Kuruluşun sermaye artırımı nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı

		bulunmamaktadır. Yetkili Kuruluş ile İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	İhraççı'nın unvanı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. Yoktur.
E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	**Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda:** Halka arz öncesi defter değeri (30.06.2023): 10.220.521.160 TL Halka arz öncesi sermaye: 1.300.000.000 TL Halka arz öncesi pay başına defter değeri: 7,8619 TL Halka arz sonrası defter değeri: 12.811.721.160 TL Halka arz sonrası sermaye: 3.900.000.000 TL Halka arz sonrası pay başına defter değeri: 3,2851 Sulanma miktarı: -4,5769 TL (-%58,22) İhraççının pay sahiplerinden Hamdi AKIN, B grubu paylarına ilişkin olarak sahip olduğu rüçhan hakkının tamamını (rüçhan hakkı pazarında oluşacak fiyat çerçevesinde belirlenecek tutardan) Akfen International'a devredecek olup rüçhan haklarının bu çerçevede kullanılacağına dair Hamdi AKIN ve Akfen International tarafından ortak imzalı taahhütname verilmiştir. Söz konusu pay sahipleri haricindeki diğer pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını hiç kullanmamaları ve kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da satılması durumunda sulanma etkisi, halka arz fiyatının henüz belli olmaması nedeniyle hesaplanamamıştır.
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

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

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

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1770 1923 ÜZMANI

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

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

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

(*) 01.01.2023-30.06.2023 ara dönemi için hesaplama şu şekildedir:
(Ortalama Ticari Alacaklar / Net Satışlar * 365 / 2)
(**) 01.01.2023-30.06.2023 ara dönemi için hesaplama şu şekildedir:
(Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti * 365 / 2)

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	102.435.709	91.554.243	45.341.273	6.810.364
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	7.342.082.384	5.083.598.690	2.941.512.905	1.043.481.099
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	925.553.252	879.454.312	322.123.912	217.961.504
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	45.871.665	0	0	0
	Diğer Varlıklar		**165.725.174**	**293.841.284**	**242.211.116**	**122.789.667**
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**III-48.1. Md. 3/(p)**	**8.581.668.184**	**6.348.448.529**	**3.551.189.206**	**1.391.042.634**

akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Mah. Büyükdere Cad. No:
C Blok Kat:8 Daire 151 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 317 87 40 Ticaret Sicil No: 337279-313661
Zincirlikuyu V.D. 034 0[illegible]80
T.C. 28 SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 170
YATIRIM İNFO MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mah. [illegible] Plaza 2. Kat: [illegible]
Tel: 021[illegible]
Mersis No: 0[illegible]

E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	1.576.578.412	1.108.747.558	805.034.149	1.110.746.338
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	52.375.425	50.672.929	44.989.197	34.318.474
G	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	1.064.026.257	759.701.501	0	31.571.903
H	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.832.825.438	4.399.169.725	2.673.678.830	193.177.103
	Diğer Kaynaklar		**55.862.652**	**30.156.816**	**27.487.030**	**21.228.816**
D	**Toplam Kaynaklar**	**III-48.1. Md. 3/(p)**	**8.581.668.184**	**6.348.448.529**	**3.551.189.206**	**1.391.042.634**
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
A1	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	102.375.983	91.504.089	45.299.952	6.777.646
A2	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	1.099.148.895	891.806.142	687.788.692	436.618.301

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

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

Finansal tablo dönemleri itibarıyla bağımsız denetim raporlarının "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnotunda yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri

gayrimenkul yatırım ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Cad. No:
C Blok Kat:8 Daire 151 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 317 87 40 Ticaret Sicil No: 272279-219861
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1930

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

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.S.
Saray Mah. Atatürk Büyükdere Cad. Orjas
Plaza 2 Blok No: 3 Kat: 7 D: 16 34330 Levent/İST
Tel: 02 [illegible] Fax: 02 [illegible]
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4 [illegible]
Mersis No: 0[illegible]

çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççının ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin riskler:

Otel ve Tatil Köyü Portföyüne İlişkin Riskler

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

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

- İhraççının faaliyetleri çeşitli kanun ve yönetmeliklere tabi olup söz konusu kanun ve yönetmeliklerde meydana gelebilecek değişiklikler, bu kanun ve yönetmeliklere uyulmaması ya da uygun davranışlar gösterilmemesi, Şirket'in itibarını, finansal durumunu, karlılığını ve nakit akımlarını olumsuz etkileyebilir.
- Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkileyebilir. Doğal afet, virüs, salgın hastalık ve benzeri durumların meydana gelmesi İhraççı çalışanlarının yaralanması, ölümü, şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, Şirket'in ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir ve Şirket faaliyetleri ve itibarını olumsuz etkileyebilir.
- GYO Tebliği'nin 29'uncu maddesi kapsamında ortaklık portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Söz konusu husus dışında, Şirket'in karşı karşıya kaldığı ve kendisine maddi kayıp veya zarar verebilecek her türlü olay için sigorta yaptırmamış olması halinde, finansal kaybı oluşabilir, faaliyetlerinde aksama meydana gelebilir.
- Şubat 2022'den bu yana devam eden Ukrayna-Rusya savaşı bölgedeki siyasi, sosyal ve ekonomik istikrarı bozmuş olup, Rusya uluslararası turizmi de pek çok yaptırımla karşı karşıyadır. Bu yaptırımlar çerçevesinde ekonomik gelişmelere paralel olarak döviz kuru da dalgalanmaktadır. Ek olrak Accor'un uluslararası yaptırımlar çerçevesinde Rusya'daki faaliyetlerini durdurabilme riski bulunmaktadır.
- Savaş, Rusya Federasyonu sınırları içerisine genişler ise otellerin fiziki hasar alma riski bulunmakta olup, bununla birlikte şu anda zaten sınırlı olan yabancı turistlerin (Çin, Hindistan, Körfez Ülkeleri, İran ve Türkiye) hiç kalmaması riski bulunmaktadır.
- Tüm bunlara ek olarak İhraççının Türkiye ve Rusya dışında KKTC'deki faaliyetlerine ilişkin ülkesel riskler de bulunmaktadır.

Yurt Portföyüne İlişkin Riskler

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

Devam Eden ve Başlaması Planlanan Projelere İlişkin Riskler

a) Söğütlüçeşme Projesi'ne İlişkin Riskler

- Söğütlüçeşme Projesi'nin planlanan tamamlanma süresi gecikebilir.
- Alt yüklenicilerden kaynaklı riskler yaşanabilir.
- Projenin kiralaması aşamasında halihazırda mevcut ekonomik konjoktür dolayısıyla istenilen düzeyde doluluk oranını erişememe riski görülebilir.

Akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı A.Ş.
Cevdet Sait Büyükkore Caddesi No:20
C Blok Kat:6 Daire 154 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 372279-719061
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1760

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mah. Dereboyu Büyükdere Cad. No:1 Tersan Plaza 2 Blok No:1 K:7 D:16 Sarıyer/İST.
Tel: 0212 319 2[illegible] Fax: 0212 [illegible]75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4[illegible]77
Mersis No: 0[illegible]271081

- Projenin gerçekleşen inşaat maliyeti bütçelenen maliyeti aşabilir.
- Kurlarda yaşanabilecek artışlar dolayısıyla maliyetlerde beklenmeyen ve öngörülemeyen maliyet artış risklerine maruz kalınabilir.

b) Bodrum Yalıkavak ve Kıyıkışlacık Projesi'ne İlişkin Riskler

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

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

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

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

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

- **Tabi olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir:** GYO tebliğinde ve sair mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini sınırlayabilir ya da olumsuz etkileyebilir. Şirket, ayrıca Kurumlar Vergisinden istisnadır. Bununla birlikte gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından dağıtılsın ya da dağıtılmasın yapılacak stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir. Yasal mevzuatlarda yapılabilecek değişiklikler ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sahip olduğu vergi istisnaları ve muafiyetleri ortadan kalkabilir. Buna bağlı olarak Şirket'in operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir ve şirketlerin karlılığı olumsuz etkilenebilir.

- Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, Şirket'in iş yapma potansiyelini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

- Dünyada enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikaları Türkiye'de de tüketim eğilimlerinde olumsuz etki yaratabilir.

- Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, Şirket'in faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, Şirket'in finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.

- Şirket'in hali hazırda faaliyet gösterdiği ülkeler arasında olan Türkiye ve Rusya otel pazarında yabancı otel zincirlerinin gösterdiği yoğun ilgi ve üst üste bu gruplar tarafından açıklanan yatırım planlarının gerçekleşmesi sektördeki karlılık üzerinde baskı yaratabilir.

- Deprem ve doğal afetler, Şirket'in faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar Şirket'in faaliyetlerine olumsuz yansıyabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğunda bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımı yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca kar dağıtımı zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtıp dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.

5.3.2. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

Sermaye Kazancı, zaman içinde payın değerinde (alım fiyatına göre) meydana gelen artıştan (payın elden çıkartılması/satılması yoluyla) elde edilen gelirdir. İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı

oranında iştirak eder. İhraççının tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

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

5.4. Diğer Riskler:

5.4.1. Sermaye Riski

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

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

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

İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

5.4.2. Kredi Riski

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

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibariyle kredi riskine maruz varlıkları hakkındaki detaylı bilgi bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer almaktadır.

5.4.3. Likidite Riski

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

gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi
C Blok Kat:8 Daire 151 34394
Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No:
Zincirlikuyu V.D. 03

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI SERMAYE PİYASASI

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi
Tel: 0212 319 2000 Fax:
Bağımsız Kurumlar V.D.
Mersis No: 04
Ticaret Sicil No:

İhraççının likidite riski dönemler itibarıyla aşağıda gösterilmektedir.

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	3.085.478.371	352.799.950	194.279.562	38.211.623
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.361.661.605	308.415.823	196.541.836	527.514.361
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,27	1,14	0,99	0,07

Ayrıca, likidite riski kapsamında Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibariyle türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşme uyarınca nakit çıkışlarının vadeleri hakkındaki detaylı bilgi bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer almaktadır.

5.4.4. Piyasa Riski

5.4.4.1. Yabancı Para Riski

İhraççının tüm finansal borcu yabancı para cinsinden olmakla birlikte Türkiye'deki varlıklarının bir kısmından TL cinsinden gelir elde etmektedir. Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalmaktadır.

İhraççı ABD Doları, Avro ve İngiliz Sterlini para birimleri cinsinden kur riskine maruz kalmakta olup, maruz kalınan kur riski dönemler itibarıyla aşağıda gösterilmektedir.

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

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

Akfen GYO ve Akfen Karaköy'ün 2022 yıl sonunda yaptığı döviz kuru takas işlemiyle 14.07.2023 tarihinde yapılan ve 13.10.2023 tarihinde yapılacak Avro cinsinden kredi ödemeleri için Avro kurları sırasıyla 23,79 ve 25,51 olarak sabitlenmiştir. Söz konusu döviz kuru takasına ilişkin türev varlıkların 55.473.504 TL tutarındaki gerçeğe uygun değeri, 30.06.2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda dönen varlıklarda "Türev Araçlar" kaleminde muhasebeleşmiştir.

5.4.4.2. Faiz Oranı Riski

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

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

Faiz Pozisyon Tablosu (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Sabit Faizli Finansal Araçlar				
Finansal Varlıklar	23.260.603	44.848.898	22.275.800	8.451.225
Finansal Yükümlülükler	681.365.900	2.171.776.657	1.544.788.900	237.392.730
Değişken Faizli Finansal Araçlar				
Finansal Varlıklar	7.971.487	0	61	52.527.238
Finansal Yükümlülükler	2.868.464.976	508.720.106	375.621.611	1.627.683.650

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

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

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

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

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

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

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler
Yoktur.

6.2. Yatırımlar:
6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:
1) SPK'nın 04.02.2021 tarih ve 6/150 sayılı toplantısında aldığı karar çerçevesinde, İhraççının 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 101.580.136 TL nominal değerli payın Şirket ortağı Hamdi AKIN'a tahsisli olarak ihraç edilmesi suretiyle, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 344.646.332 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırımı sonucu elde edilecek fonun kullanım yerine ilişkin rapor Şirket'in 26.01.2021 tarih ve 2021/5 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilerek aynı tarihte KAP'ta açıklanmıştır. Söz konusu sermaye artırımı sonucu elde edilen fon; Bodrum'da 184 yataklı 5 yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda paylarının tamamının 235.000.000 TL'ye Akfen Altyapı'dan ve Isparta Yurt Yatırımları paylarının tamamının 215.000.000 TL'ye Akfen İnşaat'ten satın alınmasında kullanılmıştır. Söz konusu satın almalar sonrası Şirket'in, sermayesinin ve oy haklarının %100'üne sahip olduğu Isparta Yurt Yatırımları ve Masanda'yı devralmak suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi SPK'nın 24.06.2021 tarih ve 32/970 sayılı toplantısında olumlu karşılanmıştır. Birleşme işlemi 30.06.2021 tarihinde tescil edilerek süreç tamamlanmış ve Isparta Yurt Yatırımları ile Masanda tüm aktif ve pasifleri ile birlikte Şirket tarafından devir alınmıştır.

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

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

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (mn Euro)	İlgili Şirket Hisselerinin Devir Tarihi[1]	Finansman Şekli
Bodrum Loft	Muğla	27,6	09.02.2021	Özkaynaklar

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (mn Euro)	İlgili Şirket Hisselerinin Devir Tarihi[2]	Finansman Şekli
Isparta Yurt	Isparta	14,4	09.02.2021	Özkaynaklar
Kütahya Yurt	Kütahya	10,9	09.02.2021	Özkaynaklar

2) TCDD ile, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında Viyadük ve Terminal yapımı ile ticari alanların 2051 yılına kadar işletilmesi için kiralama sözleşmesi imzalamış olan Fıratcan İnşaat'a %51 oranında iştirak edilmesi amacıyla Fıratcan İnşaat'ın tek pay sahibi konumunda olan Sefa ÖZÇELİK ile İhraççı arasında 29.03.2021 tarihinde pay satış sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu satın alma işlemi için hazırlatılan değerleme raporunda şirketin değeri 13.750.000 Avro olarak tespit edilmiş olup 9,415 olarak kullanılan döviz kuruna göre Fıratcan İnşaat'ın şirket değeri 129.470.000 TL'dir. Fıratcan İnşaat'ın %51'i bu değer üzerinden 66.030.000 TL olarak hesaplanmaktadır. İşlem, söz konusu değer üzerinden %11,6 iskonto uygulanarak 58.375.000 TL'den (6.200.000 Avro), 31.03.2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu tutarın (3.000.000 Euro) 30.597.760 TL'lik kısmı Şirket'in 2016-2019 yılları arasında aldığı 6.233.384 adet AKFGY payının devri ile kalan (3.200.000 Euro) 29.941.277,74 TL'lik kısmı ise Hamdi AKIN'dan 15.04.2021 tarihinde alınan borç ile ödenmiştir. Şirket, Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk payını ise 18.07.2023 tarihinde 5 milyon Euro karşılığı TL peşin, 5 milyon Euro karşılığı TL ise 31.12.2023 vadeli olarak satın almış olup söz konusu kaynağı kira gelirlerinden elde ettiği fon fazlası ile sağlamıştır. Bu şekilde toplamda 16,2 milyon Avro'ya satın alınan Fıratcan İnşaat için Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin 17.07.2023 tarihli değerleme raporunda şirket değeri 22,2 milyon Avro olarak tespit edilmiş olup, böylelikle son alınan %49'luk hissenin iskonto oranı %8 olarak gerçekleşmiştir.

3) Şirket, 14.09.2022 tarihinde Muğla, Bodrum Yalıkavak Mahallesi Dazlak Mevkii'nde 22.197 m² arsayı 379.600.582 TL (toplam 20,8 milyon USD) maliyetle satın almış olup, arsa için onaylı ruhsat paralelinde üzerine 29 adet villa yapımına başlamıştır. Arsanın satın alınması için Akfen International'dan 3 yıl vadeli, %5,5 faizle 14,8 milyon USD borç alınmış olup (alınan borcun vade sonuna kadar anapara veya faiz ödemesi bulunmamaktadır), söz konusu borç işbu izahnamede belirtilen sermaye artırımında Akfen International'ın sermaye koyma borcu ile mahsup edilecektir. Arsa üzerinde bugüne kadar yapılan inşaat Şirket'in gelir fazlası ile finanse edilmiştir.

[1] Bodrum Loft projesinin sahibi olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin tüm payları 09.02.2021 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır.
[2] Isparta Yurt ve Kütahya Yurt portföylerine sahip olan Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'nin tüm payları 09.02.2021 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır.

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

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

16.02.2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından satın alınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur . Hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

Açıklama	Tutar (TL) / % oran
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.170.148.712
Satın alınan hisse oranı	%7,26
Satınalınan hisse değeri	84.993.442
Toplam satın alma bedeli	161.878.655

02.05.2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 16.048.940 TL karşılığında satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

Açıklama	Tutar (TL) / % oran
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.162.233.935
Satın alınan hisse oranı	%1,27
Satın alınan hisse değeri	14.715.831
Toplam satın alma bedeli	16.048.941

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

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