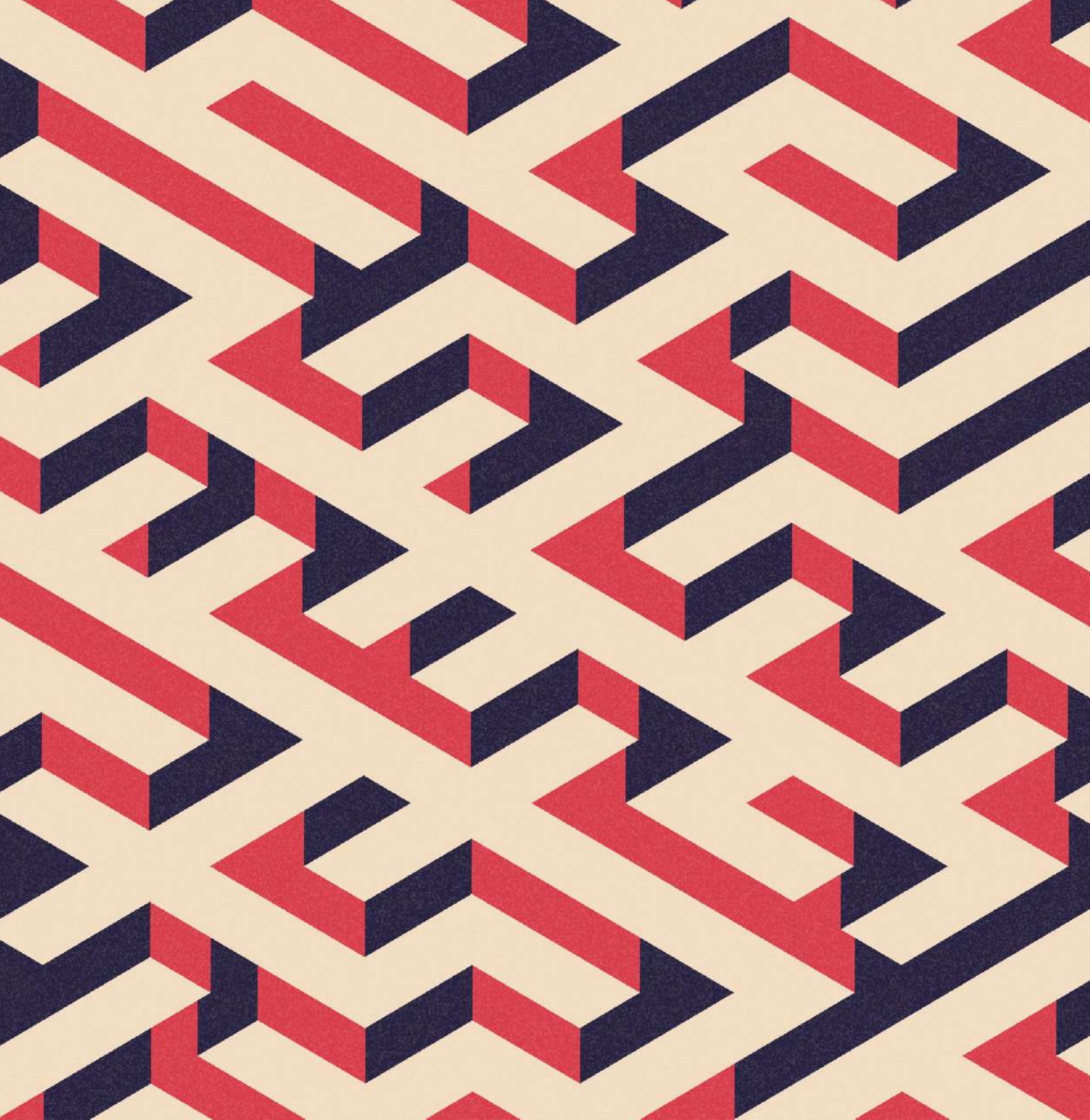


Akfen GYO

Faaliyet Raporu **2024 1.Çeyrek**

GENEL BAKIŞ | YÖNETİM | AKFEN GYO PORTFÖYÜ | FİNANSAL GELİŞİM |



İÇİNDEKİLER

Genel Bakış

Akfen GYO'ya Genel Bakış	6
Akfen GYO Gayrimenkul Portföyü	7
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	8
Bağlı Ortaklıklar / İştirakler	9
Kilometre Taşları	10
2024 Yılı 1. Çeyrek Gelişmeleri	13
2024 Yılı 1. Çeyrek Sonrası Gelişmeler	15
Misyon, Vizyon ve Strateji	16
Organizasyon Yapısı	17
Operasyon Haritası	18

Akfen GYO Portföyü

Gayrimenkul Portföy Tablosu	20
Ibis Otel Zeytinburnu	21
Ibis Otel İstanbul Esenyurt	22
Ibis Otel Tuzla	23
Ibis Otel Bursa	24
Ibis Otel Alsancak	25
Ibis Otel Eskişehir	26
Ibis Otel Ankara Airport	27
Ibis Otel Adana	28
Novotel Trabzon	29
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	30
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	31
Ibis Otel Moskova	32
Ibis Otel Kaliningrad	33
Ibis Otel Yaroslavl	34
Ibis Otel Samara ve Samara Ofis	35
Bodrum Loft	36
Isparta Öğrenci Yurdu	37
Kütahya Öğrenci Yurdu	38
Söğütlüçeşme Projesi	39
Yalıkavak Projesi	41
Kırıkkışlacık Projesi	43
Hadımköy Fabrika	45

Finansal Gelişim

Özet Finansal Bilgiler	47
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	48
Varlıklar	48
Kira Gelirleri	49
Toplam Finansal Borç	50
Accor Otel Operasyonel Verileri	51
Operasyonel ve Finansal Performans	52
Portföy Sınırlamaları	53



Genel Bakış

- Akfen GYO'ya Genel Bakış
- Akfen GYO Gayrimenkul Portföyü
- Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler
- Kilometre Taşları
- 2024 Yılı 1 Çeyrek Gelişmeleri
- 2024 Yılı 1 Çeyrek Sonrası Gelişmeler
- Misyon, Vizyon ve Strateji
- Organizasyon Şeması
- Operasyon Haritası

Akfen GYO'ya Genel Bakış

Akfen GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü değeri 2024 1. Çeyrek sonu itibarıyla 19,6 milyar TL'ye ulaştı

Akfen GYO, sektörde öncülük ettiği “Çağdaş Şehir Otelleri” projesiyle 2007'den itibaren 17 yılda 19 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt ve 1 ofis binasından oluşan portföye ulaştı. Böylece Akfen GYO, başta Accor uzmanlığı ile Türkiye'nin başlıca otel yatırımcılarından biri haline gelmiştir. 1997'de Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ünvanıyla faaliyete geçen şirket, 2006'da gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür. 11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne “AKFGY” hisse kodu ile Borsa İstanbul AŞ.'nde (BIST) işlem görmeye devam ediyor. 2024 ilk çeyrek sonu fiili dolaşım oranı %44,44 seviyesindedir. 2024 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla Akfen GYO hisse kapanış fiyatı 2,23 TL, (Kapanış piyasa değeri: 8,6 milyar TL/266 milyon ABD\$) olmuştur. Akfen GYO halihazırda Yıldız Pazar'da işlem görmekte olup, hem BIST100 hem de Sürdürülebilirlik endekslerinde işlem görmeye devam etmektedir.

Otel Yatırımlarından Portföy Çeşitliliğine

Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmiş olup Türkiye'de 15, Rusya'da 4 olmak üzere toplam 19 otelini dünyanın en büyük otel işletmecilerinden Accor S.A'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 bağlı ortaklığı olan Tamaris Turizm A.Ş.'ye (Tamaris) kiralamıştır. Akfen GYO'nun portföyünde ayrıca Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü

Bodrum Loft bulunmaktadır. 31.03.2024 tarihi itibarıyla, Akfen GYO'nun sahip olduğu 19 otelin toplam oda sayısı 3.342'dir. Otel portföyü haricinde Rusya'da bir ofis binası, Türkiye'de toplam 13 bloktan oluşan 2 yurt kompleksi, 1 fabrika yatırımı bulunan Akfen GYO'nun İstanbul Söğütözü'nde ticari, Bodrum Yalıkavak'ta villa ve Milas Kızıllıca'da turistik olmak üzere 3 devam eden projesi bulunmaktadır. Akfen GYO'nun toplam portföy değeri 2024 ilk çeyrek sonu itibarıyla yaklaşık 603 milyon Avro'ya ulaşmıştır.

Stratejik Ortaklıklar ve Uzun Dönemli Kiralamalar

Dünyanın başlıca otel zincirlerinden Tamaris (Accor) ile 2005'te stratejik ortak olan Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da açtığı 19 otel için uzun vadeli kira sözleşmeleri imzalayarak düzenli ve öngörülebilir kira geliri elde etmektedir. Akfen GYO'nun otelleriyle ilgili Tamaris (Accor) ile yapılan sözleşmelerde; Akfen GYO'nun kira geliri için asgari garanti şartı bulunmaktadır. Kira geliri; cironun ya da düzeltilmiş otel brüt kârının belli bir oranından yüksek olanı şeklinde belirlenmiştir. Bu paylaşım; bir yandan minimum gelir garantisi diğer yandan da otellerin performansı ile sağlanacak gelir artışının paylaşımı potansiyeli taşımaktadır. Akfen GYO'nun Bodrum Loft tatil köyü Akfen Turizm, yurt kompleksleri ise Kredi Yurtlar Kurumu tarafından işletilmektedir.

Akfen GYO

Gayrimenkul Portföyü

Oteller

LOKASYON	ADET	İŞLETMECİ	KAPASİTE	GAYRİMENKUL DEĞERİ (M AVRO)
Türkiye	15	Accor	2.477	312,8
Rusya	4	Accor	865	67,9
Toplam	19		3.342	380,7

Ofis

LOKASYON	ADET	İŞLETMECİ	KAPASİTE	GAYRİMENKUL DEĞERİ (M AVRO)
Samara (Rusya)	1	Kur. Kiralama	4.637 m ²	4,5

5 Yıldızlı Tatil Köyü

LOKASYON	ADET	İŞLETMECİ	KAPASİTE	GAYRİMENKUL DEĞERİ (M AVRO)
Bodrum Loft	1	Akfen Turizm	92 Oda	39,7

Fabrika

LOKASYON	ADET	İŞLETMECİ	KAPASİTE	GAYRİMENKUL DEĞERİ (M AVRO)
Hadımköy	1	Kur. Kiralama	7.027 m ²	3,3

Yurtlar

LOKASYON	ADET	İŞLETMECİ	KAPASİTE	GAYRİMENKUL DEĞERİ (M AVRO)
Isparta	1	Kredi Yurtlar K.	4.032	14,2
Kütahya	1	Kredi Yurtlar K.	3.808	10,5
Toplam	2		7.840	24,7

Devam Eden Projeler

LOKASYON	ADET	İŞLETMECİ	KAPASİTE	GAYRİMENKUL DEĞERİ (M AVRO)
Söğütlüçeşme	1	Yapım A.	19 bin m ²	66,2
Yalıkavak	1	Yapım A.	22 bin m ²	62,6
Kıyıkışlacık	1	Yapım A.	83 bin m ²	40,9
Toplam	3		124 bin m²	169,7

622,6^{*}

milyon Avro

Akfen GYO
Toplam Gayrimenkul Varlığı
(Mart 2024)

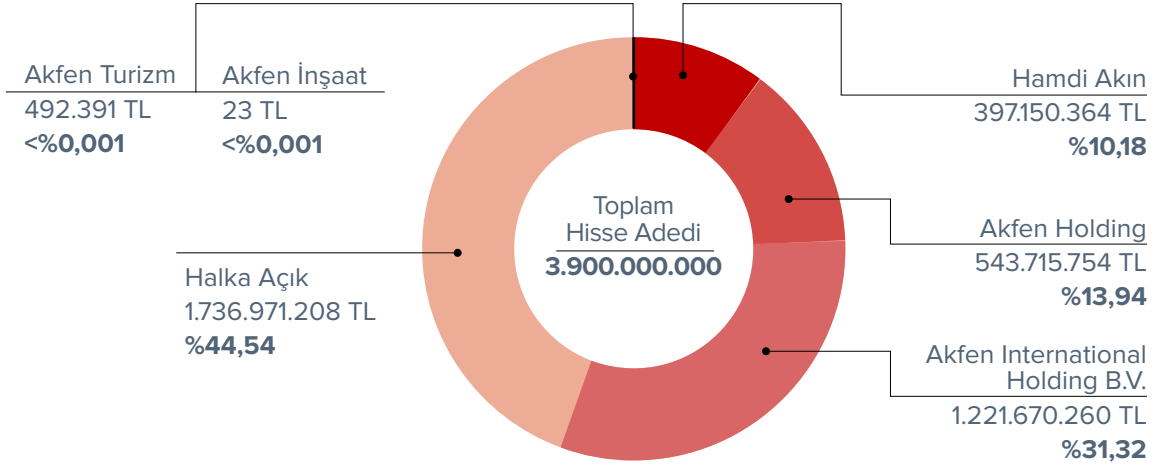
(*) 31 Aralık 2023 tarihli TL
ekspertiz değerinin 31 Mart
2024 tarihli satın alım gücüne
getirilmiş tutarı ile ekspertiz
tarihinden rapor tarihine
kadar gerçekleşen yatırımların
toplam tutarının 31 Mart 2024
tarihli döviz karşılığıdır.

562,4

milyon Avro

Akfen GYO
Net Aktif Değeri (Mart 2024)

Sermaye/ Ortaklık Yapısı



31 Mart 2024 itibarıyla hissedarların dağılımı

GRUP	NAMA/ HAMİLİNE	BEHER PAYIN NOMİNAL DEĞERİ (TL)	TOPLAM NOMİNAL DEĞER (TL)	SERMAYE ORANI (%)	İMTİYAZ TÜRÜ	BORSADA İŞLEM GÖRÜP GÖRMEDİĞİ
A	Nama	1	11.315,949	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
B	Hamiline	1	3.899.966.052,156	99,99	İmtiyaz mevcut değil	Halka açık statüde olan hissiler BIST Yıldız Pazar'da işlem görmekte
C	Nama	1	11.315,949	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
D	Nama	1	11.315,949	<0,001	Genel Kurullarda iyi yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
Toplam			3.900.000.000	100		

A, C ve D grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin iki adedi A Grubu, iki adedi C Grubu ve iki adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Bağı Ortaklıklar/ İştirakler

TİCARET UNVANI	FAALİYET KONUSU	ÖDENMİŞ / ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	ŞİRKETİN SERMAYEDEKİ PAYI	PARA BİRİMİ	ŞİRKETİN SERMAYEDEKİ PAYI (%)	ŞİRKET İLE İLİŞKİNİN NİTELİĞİ
Akfen Karaköy G.Menkul Yatırım ve İnş. A.Ş.*	Gayrimenkul yatırımı yapmak	121.000.000	25.611.697	TL	%21,17	Dolaylı Bağlı O.
Yaroslavl Otel Invest Ltd.*	Yaroslavl'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağı Ortaklık
Samstroykom Ltd.*	Samara'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağı Ortaklık
Volgastroykom Ltd.*	Samara'da (Rusya) ofis projesi geliştirmek	5.000.000	4.808.303	Ruble	%96,17	Bağı Ortaklık
KaliningradInvest Ltd.*	Kaliningrad'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağı
Severnyi Avtovokzal Ltd.*	Moskova'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	136.709.700	136.709.700	Ruble	%100	Bağı Ortaklık
Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.	TCDD'ye taahhüt edilen Kadıköy Söğütlüçeşme'de Yüksek Hızlı Tren Viyadük ve Terminali yapımı ile ticari alanların 2051'e kadar işletilmesi	200.000.000	200.000.000	TRY	%100	Bağı Ortaklık
Gökliman Yatırım İnş. Tur. ve Jeotermal Ticaret A.Ş.	Turizm yatırımlar yapmak ve işletmek	3.000.000	3.000.000	TRY	%100	Bağı Ortaklık
Akfen Bafra G.Menkul Tic.ve İnş. A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı yapmak	50.000	50.000	TRY	%100	Bağı Ortaklık
Akfen Kuzey G.Menkul İşletme A.Ş.*	Yurt içinde ve yurt dışında her türlü turizm tesisi ve konaklama tesisleri işletmek, işletletmek, kiralamak ve bu şirketlere iştirak etmek	676.000.000	676.000.000	TRY	%100	Bağı Ortaklık
Akfen Güney G.Menkul İşletme A.Ş.*		358.000.000	358.000.000	TRY	%100	Bağı Ortaklık

Kilometre Taşları



2020

- Koronavirüs tedbirleri kapsamında 13 otelin ortalama 4 ay süreyle faaliyeti durduruldu.
- Üç otel iki ay süreyle sağlık çalışanlarına tahsis edildi.
- Mevcut 177,7 milyon Avro banka borcunun Credit Europe Bank ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda protokol imzalandı.

2022

- Sermaye tavanı 6,5 milyar TL'ye yükseltildi. JCR A-'ye yükseldi.
- Hamdi Akın'a ait %10,29'a karşılık gelen toplam 133.707.223 adet pay satışı gerçekleştirerek Şirket'in halka açıklık oranı %24,5'e çıkartılmıştır.
- Pay geri alım programı Genel Kurul onayı ile sonlandırılmıştır.
- AKFGY hisse kodu ile Akfen GYO, BIST 100'de işlem görmeye başlamıştır.
- Muğla, Bodrum Yalıkavak'ta, 22.197 m² arsa 365 milyon TL bedelle tüm ruhsat ve izinleri hazır arsa alındı.
- Payları Yıldız Pazar'da işlem gören Akfen GYO ortaklarından Akfen Holding A.Ş.'nin sahip olduğu 129.990.000 TL ve Akfen International Holding B.V.'nin sahip olduğu 129.990.000 TL olmak üzere Şirket sermayesinin %20'sine tekabül eden toplam 259.980.000 TL nominal değerli payların, 1 TL nominal değerli pay için 3,70 TL fiyatla satışı gerçekleşmiştir.
- Muğla, Milas, Kırıkkışlacık'ta 83.625 m²'lik arsanın sahibi olan Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş. şirketinin tamamını Akfen GPYŞ'den %40 iskonto ile 477 milyon TL bedelle satın almıştır.

2021

- 238 milyon TL'lik paya dönüştürülebilir tahvil paya dönüştürülerek itfa edildi.
- 450 milyon TL'lik tahsisli sermaye artışı ile 62,5 milyon Avro değerindeki üç yeni varlık (Isparta ve Kütahya Öğrenci Yurdu, Bodrum Loft) 53 milyon Avro'ya satın alındı.
- Tamaris (Accor) ile 19 otelin kira sözleşmeleri revize edilerek yaklaşık %15'lik kira artışı sağlandı.
- 177,7 milyon Avro'luk finansal borç 10 yıl vadeli refinance edildi.
- 55 milyon Avro'luk 3. sermaye artışı sonrası finansal borç 132 milyon Avro'ya düşürüldü.
- JCR'dan BBB notu alındı.
- Söğütluçeşme Projesi'nin sahibi Firatcan İnşaat'ın %51'ine 6.2 milyon Avro bedel ile iştirak edildi.
- Şirketin geri almış olduğu tüm paylar (6,2 milyon adet) satıldı.
- Kredilerin euribor bazlı faiz oranı IRS işlemi ile hedge edildi.
- %44 oranında bedelsiz sermaye arttırımı gerçekleştirilerek, sermaye 1.300.000.000 TL'ye çıkarıldı.

2023

- Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53'lük hissenin %7,25'i Akfen GT ve %1,27'si de Akfen Holding tarafından 1.5 milyon USD bedelle satın alındı. Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur.
- Şirketin 19 Nisan'daki Genel Kurulda, Şirket Esas Sözleşmesindeki "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesini tadil etme kararı almıştır.
- Akfen GYO, Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen oteli ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd.'ye (alıcı) 70 milyon USD + değişken bedelle devri için sözleşme imzalamıştır.
- Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notumuz A'-den (yüksek kredi kalitesi), AA'-ye (çok yüksek kredi kalitesi) yükseldi. Kısa Vadeli Notumuz ise bir önceki yıla göre J2'den (BBB), J1+ya (AA) yükseldi.
- Geri alım programı başlatıldı.
- Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27'lik Akfen Karaköy hissesini 16.048.940 TL karşılığında satın almıştır. Devir sonrası Akfen Karaköy, Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir.
- Uludağ Otel, Akfen Turizm'den devir alınmıştır.
- Eraysan A.Ş.'nin İstanbul, Arnavutköy'deki fabrika binası ve arsası 3,1 milyon Avro'ya satın alınmıştır.
- 5 milyon Avro için 23,79 kura sabitlenen forward işlemi realize edilerek 28 milyon TL kar sağlandı.
- %51'lik hissesi 31.03.2021'de satın alınan İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2051 yılına kadar işletmek üzere kiralanması işinin sahibi Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk hissesi, 10 milyon Avro karşılığı TL'ye satın alınmıştır.
- Eraysan A.Ş.'ye ait fabrika binası ve arsasının 77,80%'lik kısmının (kalan kısım TCDD'ye aittir) devir işlemi tamamlanmıştır. Fabrika binası ve arsası yıllık 314 bin Avro bedelle Eraysan A.Ş.'ye kiralanmıştır.
- Şirketin 24 Nisan 2023 tarihli kararı ile başlatılan "Pay Geri Alım Programı" 25 Temmuz 2023'te sonlandırılmıştır. Bu çerçevede; 30 milyon adet pay (sermayenin %2,31'i) geri alınmıştır. Maliyet yaklaşık 103,6 milyon TL'dir.
- Tüm paylar ortalama 5,2534 TL'den satılmış olup 25 Temmuz geri alınan payı kalmamıştır.
- Akfen GT'nin bölünme işlemi tamamlanmış olup Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.'nin %78,83 hissesi bölünme yoluyla yeni kurulan Akfen Güney Gayrimenkul İşletme A.Ş.'ye, Rusya'daki bağlı ortaklıklarımızın hisseleri ise yine söz konusu bölünme ile yeni kurulan Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş.'ye geçmiştir.
- Bursa Görükle 'deki Penguen Gıda arazisinde yapılacak karma projenin ön konsept tasarımı tamamlanmış, imar çalışmalarına başlanılmıştır.
- 2022 yılı sonunda 13 Ekim 2023 tarihli sabitlenen 8 milyon Avro tutarındaki forward işlemi 25,51 kur ile realize edilerek yaklaşık 31 milyon TL operasyonel kâr sağlanmıştır.
- "AKFGY" hisse senedi BIST Sürdürülebilirlik endeksinde 01.10.2023-31.12.2023 dönemi için işlem görmeye başlamıştır.
- 1,3 milyar TL olan çıkarılmış sermayenin, %200 bedelli artırım yoluyla 3.9 milyar TL'ye yükseltilmesine ilişkin başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.12.2023 tarihli toplantısında onaylanmıştır.

2024 Yılı 1. Çeyrek Gelişmeleri

OCAK

Sermaye Artırım İşlemlerinin Tamamlanması

4 OCAK: Şirketimizin 6,5 milyar TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1,3 milyar TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 2,6 milyar TL (%200 oranında) artırılarak 3,9 milyar TL'ye çıkarılması ile ilgili olarak ihraç edilen 2,6 milyar TL nominal değerli paylar için rüçhan hakları 14.12.2023 – 28.12.2023 tarihleri arasında 15 gün süre ile kullanılmış olup, rüçhan haklarının kullanılmasının ardından kalan 9.296.716,21 TL nominal değerli payların 2–3 Ocak 2024 tarihleri arasında 2 iş günü süre ile Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı neticesinde, Birincil Piyasa'da halka arz işlemleri kapsamında payların satışı 3 Ocak 2024 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Likidite Sağlayıcı Atanması

12 OCAK: İnfö Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, Borsa Yıldız Pazar'ında işlem gören Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (AKFGY.E) paylarında likidite sağlayıcılık faaliyetinde bulunma talebi 01/03/2016 tarihli ve 02.PRO.001 sayılı Pay Piyasası Prosedürü uyarınca değerlendirilmiş ve Borsa tarafından uygun görülerek atanmıştır.

01.01- 31.12.2023 Dönemi Bodrum Yalıkavak Projesi Satış Detayları

15 OCAK: Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 40. maddesinin üçüncü fıkrasının (ç) bendi uyarınca; 01 Ocak - 31 Aralık 2023 döneminde kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen alım, satım ve kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirim kapsamında, inşaatı devam eden Bodrum Yalıkavak projemiz kapsamında gerçekleştirilen satım işlemlerimizin

Akfen GT (KKTC) Şirket Satışı

toplamı 182.127.045, 45 TL+KDV olarak gerçekleştirilmiştir.

17 OCAK: 13.04.2023 tarihli özel durum açıklamamızda belirtilen 70.000.000 USD+Değişken hisse bedeli bugün (17.01.2024) Pay Devir Sözleşmesi Ek No 1 Kapanış Mutabakatı ve 17.01.2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile 73.000.000 USD+ Değişken hisse bedeli olarak güncellenmiştir.

17.01.2024 tarihinde bağlı ortaklığımız Akfen GT'ye ait olan tüm hisselerin devirleri yapılmış olup bedelleri tahsil edilerek finansal duran varlık satış işlemi sonuçlandırılmıştır. Söz konusu nakit tahsilat ile birlikte Şirketimizin net borçluluğunda önemli bir iyileşme sağlanmış olup, söz konusu nakdin kredi (yaklaşık 30 mn Avro) ve diğer borç ödemesinde kullanılması sonrasında Şirketimizin finansal yükümlülüklerinde önemli bir azalış sağlanarak finansal sürdürülebilirliğine önemli bir katkı sağlanmıştır.

Kıyıkışlacık Projesi ÇED Raporunun Onaylanması

Şirketimizin %100 oranında bağlı ortaklığı olan Gökliman Yatırım İnş. Tur. ve Jeotermal Tic. A.Ş. tarafından Muğla İli, Milas İlçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi, Zeytinlikuyu Mevkii (310 ada 1 no'lu parselde) sınırları içerisinde yapılması planlanan proje kapsamında "Loft lasos Turizm Konaklama Tesisi (464 Odalı Apart Otel)" ile ilgili olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na sunulan ÇED başvurusuna ilişkin olarak "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir.

Söz konusu karar Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün bağlı ortaklığımıza muhatap 17.01.2024 tarih ve E-38496763-220.01-8529078 sayılı yazısı ile bildirilmiştir.

OCAK

Değerleme
Şirketi Seçimi

23 OCAK: Yönetim Kurulumuzun 23/01/2024 tarihli kararı ile, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin 35. maddesi gereğince; portföyümüzde yer alan değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için "Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme

ve Danışmanlık A.Ş."den; 2024 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise " Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

ŞUBAT

Şirketimizin
2023 CDP İklim
Değişikliği Notu

7 ŞUBAT: Akfen GYO'nun (Şirket) 2023 yılında ilk defa katılmış olduğu CDP - Karbon Saydamlık Projesi (Carbon Disclosure Project) İklim Değişikliği (Climate Change) Raporlaması sonucunda, notu "B Yönetim Seviyesi" olarak açıklanmıştır. Şirketimizin almış olduğu "B Yönetim Seviyesi" notu, global ortalama olan "C Farkındalık" notunun iki seviye üstündedir. CDP, iklim değişikliğinin etkilerini azaltmak ve doğal kaynakları korumak amacıyla iş dünyasının işleyiş şeklini değiştirmek üzere çalışan ve kar amacı gütmeyen Londra merkezli uluslararası bir kuruluştur. CDP, halka açık şirketlerin doğal kaynakları ve doğal sermayeyi nasıl kullandıklarını, faaliyetleriyle sınırlı kaynakların yeniden üretimini nasıl etkilediklerini ve bu alandaki riskle-

rini nasıl yönettiklerini yatırımcılara raporlamalarına aracılık etmektedir. Şirketimiz, çevresel sorumluluklarını yerine getirme hedefine uygun şekilde faaliyetlerini sürdürmekte olup, CDP İklim Değişikliği Raporlaması yapmak suretiyle de bu alandaki gelişmelerini şeffaf olarak raporlamaktadır.

Esas
Sözleşme

14 ŞUBAT: Şirketimizin 6.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, çıkarılmış sermayesinin 1.300.000.000 TL'den 3.900.000.000 TL'ye artırılması işlemleri tamamlanmış olup, esas sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 09.02.2024 tarihinde tescil edilmiş ve 12.02.2024 tarih ve 11020 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

MART

Sosyal
Sorumluluk
Projelerimiz

4 MART: Şirketimiz esas sözleşmesinin bağış ve yardımlarla ilgili hükümleri çerçevesinde, Çanakkale'de 2023 yılında ortaya çıkan orman yangınları sonrasında bölgenin tekrar ağaçlandırılmasına katkıda bulunmak amacıyla ve Türkiye Cumhuriyeti'nin 100. yılı anısına Çanakkale'de 100 bin ağaçlık "Akfen 100. Yıl Hatıra Ormanı"nın oluşturulması kapsamında, söz konusu sosyal sorumluluk projesine 20 bin ağaçlık katkıda bulunulmuştur.

Kadın YK
Üye Sayısının
Artırılması

18 MART: Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Kurumsal Yönetim ilkelerine istinaden Şirketimizin birinci grup şirketler listesinde yer alması kapsamında, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ile eki olan

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri hükümleri çerçevesinde, mevcut bağımsız yönetim kurulu üyelerimiz olan Oğuz Satıcı ve Mehmet Bahattin Yücel ile yeni bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanması planlanan Funda Çağlan Mursaloğlu SPK'nın görüşüne sunulmuştur. Bu suretle, yönetim kurulumuz içerisinde kadın üyelerimizin oranının %33'e çıkarılması hususunda ilgili süreç başlatılmıştır.

Muğla
Kıyıkışlacık
Yapı
Ruhsatının
Alınması

29 MART: Şirketimiz portföyünde bulunan Muğla İli, Milas İlçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi, 310 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan Loft lasos projesine ilişkin yapı ruhsatı alınmış olup, proje çalışmaları planlandığı şekilde ilerlemektedir.

2024 Yılı 1. Çeyrek Sonrası Gelişmeleri

NİSAN

Kayıtlı Sermaye Tavanının Artırılması

1 NİSAN: Şirketimizin mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılarak 2024-2028 yılları için 50 milyar TL olarak belirlenmesine, Bu kapsamda, Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin Ek'teki şekilde tadil edilmesine, Gerekli izinlerin alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Ticaret Bakanlığı'na başvuruda bulunulmasına ve diğer yasal prosedürlerin yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adaylarının SPK'nın Onaması

5 NİSAN: Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Kurumsal Yönetim İlkelerine istinaden Şirketimizin birinci grup şirketler listesinde yer alması kapsamında, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ile eki olan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri

hükümleri çerçevesinde, mevcut bağımsız yönetim kurulu üyelerimiz olan Oğuz Satıcı ve Mehmet Bahattin Yücel ile yeni bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanması planlanan Funda Çağlan Mursaloğlu'nun SPK'nun görüşüne sunulmuştur.

Şirketimize söz konusu bağımsız yönetim kurulu üye adayları hakkında SPK tarafından herhangi bir olumsuz görüş bildirilmemesine karar verildiği bugün (05.04.2024) bildirilmiştir.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Notu

24 NİSAN: JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından Şirketimizin geçen sene "AA- (tr) / Stabil" olarak açıklanan uzun vadeli ulusal kurum kredi rating notu artarak bu sene "AA (tr) / Stabil" (çok yüksek kredi kalitesi) olarak belirlendi.

MAYIS

Kredi Refinansmanı

23 MAYIS: Şirketimiz Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Şirketimizin bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin Türkiye Cumhuriyeti'ndeki yatırımları için Credit Europe Bank N.V.'den kullanılmış, 53.166.145,39

Euro bakiyesi bulunan kredi, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile imzalanan 84 ay vadeli ve iyileşen ticari koşullu kredi sözleşmesinin Kapanış'ının 24.05.2024 tarihinde gerçekleştirilmesi ile refinance edilmiştir.

Vizyon



Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, net aktif değeri açısından Türkiye'deki GYO'lar arasında ilk sıralarda yer alarak sektördeki güvenilir konumunu sürdürmeyi hedefliyor.

Misyon

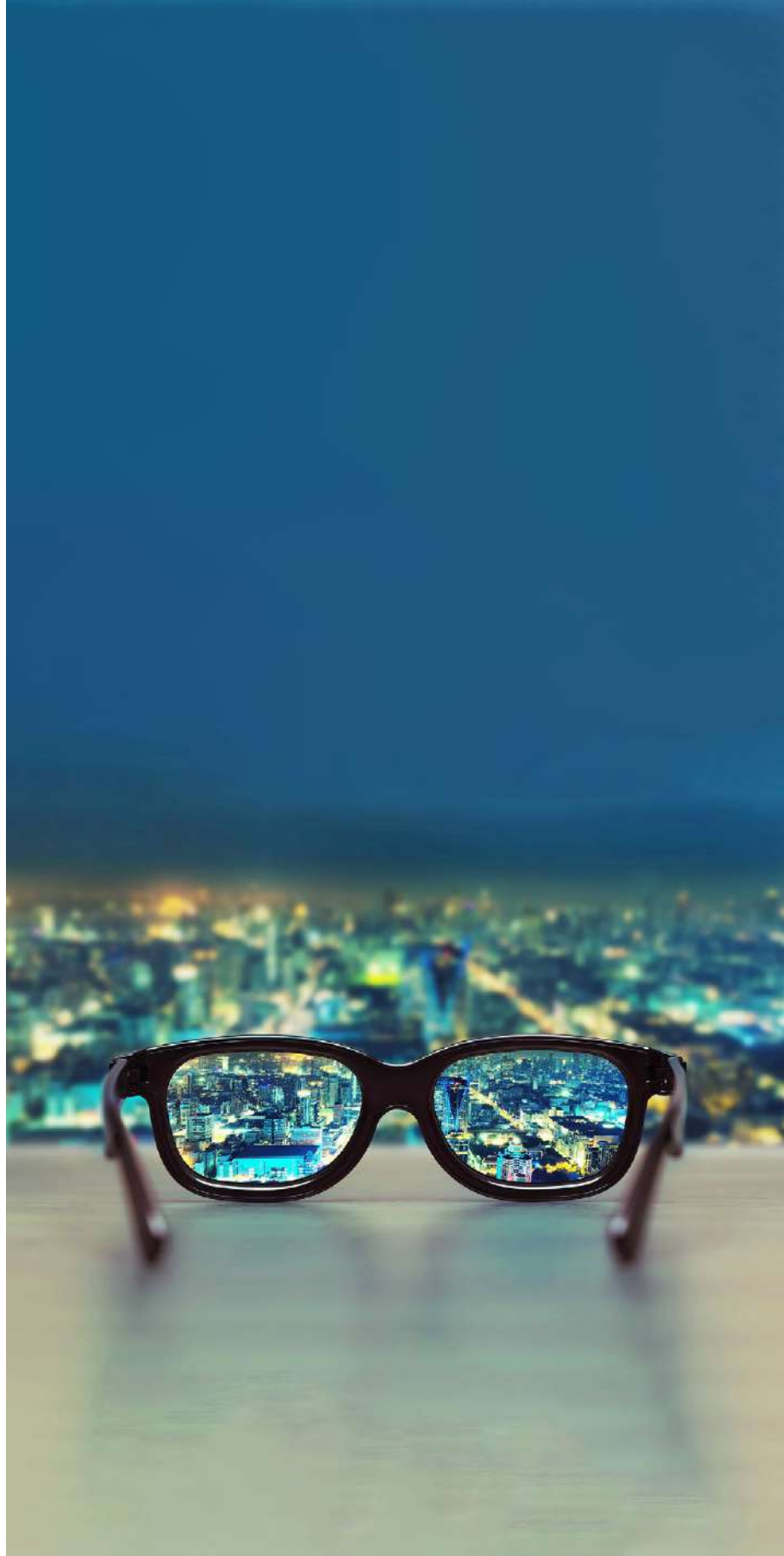


Akfen GYO, güçlü özkaynakları ve nitelikli portföyünden sağladığı düzenli kira gelirlerini sürekli artırırken portföy büyüklüğü ve değerini üst kademeye taşımayı ve bunu yaparken hissedarlarına şeffaf bir yapıda bilgi vermeyi kendisine misyon edindi.

Strateji

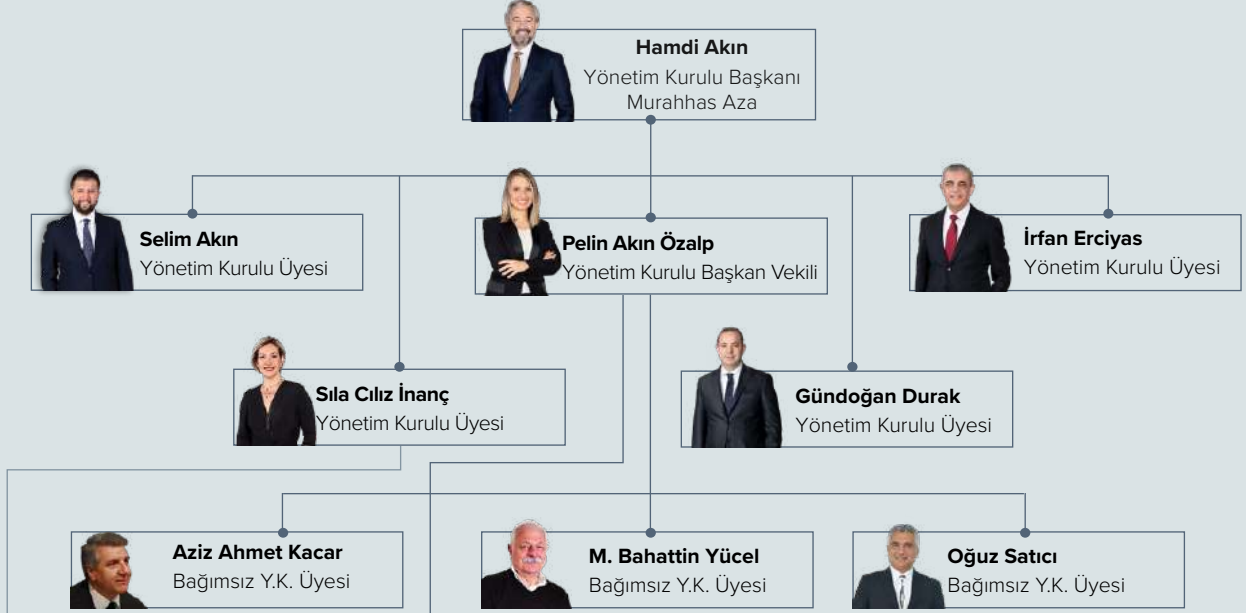


- Azalan borç ve artan gelirle daha erken dönemde temettü dağıtımı
- Ek finansman yükü getirmeyen yeni yatırımlarla gelir ve kârlılıkta büyüme
- Portföy çeşitliliğini arttıracak yüksek kâr marjı olan yeni gayrimenkul yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi
- Uzun dönemli kontratlar ile sürdürülebilir nakit akışı ve uzun dönemde kârlılığı artırması beklenen yeni varlık alımları ile büyüyen portföy
- Artan fiili dolaşım sonucu yükselen işlem hacmi ve likidite
- Hızla azalan net borç/FAVÖK katkısı ve operasyonel kârlılıkla artan nakit fazlasıyla yeni yatırım yapma ve kredilerini erken ödeyebilme potansiyeli
- Hızla büyüyen aktif ve kârlılık, minimum kur riski ve düşük operasyonel / genel giderler ile sağlanan yüksek FAVÖK marjı ile daha güçlü bilanço ve gelir tablosu
- Net aktif değerinde artış, primliden iskonto'luya geçiş ile gelecekte daha fazla değer yaratma potansiyeli



Organizasyon Yapısı

YÖNETİM KURULU



KOMİTELER



ÜST YÖNETİM



Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

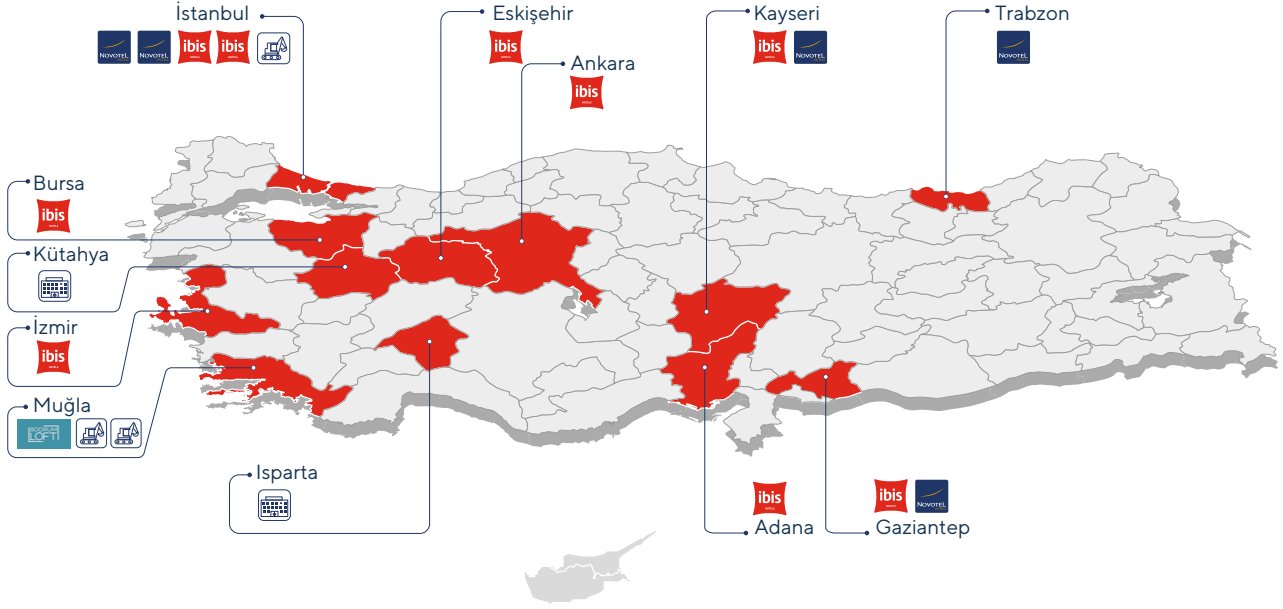
(BİN TL)

31.03.2024	7.937
31.03.2023	5.944

41 Türkiye ve Rusya'da bulunan bağlı ortaklıklar/ iştirakler ile birlikte personel sayısı

Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. Yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve Şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

Operasyon Haritası



Faaliyet gösterilen ülke sayısı

2 (Türkiye, Rusya)

Otel Sayısı

19 14 Ibis Otel,
5 Novotel,

Tatil Köyü

1 Bodrum Loft
(Muğla)

Ofis

1 Samara Ofis (Rusya)

Yurt

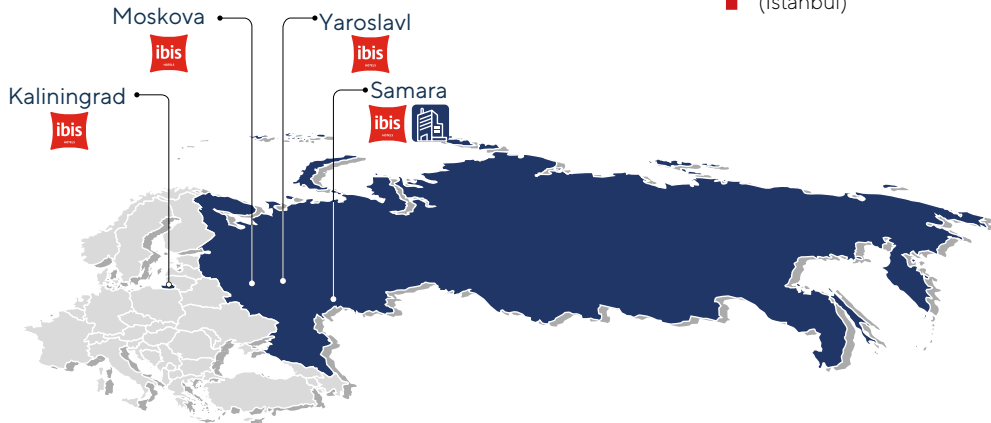
2 Kütahya ve Isparta
Öğrenci Yurdu

Devam Eden Projeler

3 Söğütlüçeşme (İstanbul)
Yalıkavak (Muğla)
Kıyıkışlacık (Muğla)

Fabrika Binası

1 Hadımköy Fabrika
(İstanbul)



GENEL BAKIŞ

AKFEN GYO PORTFÖYÜ

FİNANSAL GELİŞİM

Akfen GYO Portföyü

- Portföy Tablosu
- Ibis Otel İstanbul Esenyurt
- Ibis Otel Tuzla
- Ibis Otel Bursa
- Ibis Otel Alsancak
- Ibis Otel Eskişehir
- Ibis Otel Ankara Airport
- Ibis Otel Adana
- Novotel Trabzon
- Novotel ve Ibis Otel Gaziantep
- Novotel ve Ibis Otel Kayseri
- Merit Park Otel Girne
- Ibis Otel Moskova
- Ibis Otel Kaliningrad
- Ibis Otel Yaroslavl
- Ibis Otel Samara ve Samara Ofis
- Bodrum Loft
- Isparta Öğrenci Yurdu
- Kütahya Öğrenci Yurdu
- Söğütlüçeşme Projesi
- Yalıkavak Projesi
- Kiyıkışlacık Projesi

Gayrimenkul Portföy Tablosu

	KAPASİTE	AÇILIŞ TARİHİ	İŞLETMECİ	ARSA KİRA BİTİŞ TARİHİ	DEĞER 31.03.2024 (M AVRO)
OTELLER					
Türkiye					
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	208/228 oda	03.2007	Tamaris (Accor)	2067	68,3
Ibis Otel Eskişehir	108 oda	04.2007	Tamaris (Accor)	2029	1,2
Novotel Trabzon	200 oda	10.2008	Tamaris (Accor)	2058	29,2
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	92 / 177 oda	01.2010	Tamaris (Accor)	2038	15,6
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	96 / 160 oda	03.2010	Tamaris (Accor)	2058	11,7
Ibis Otel Bursa	200 oda	11.2010	Tamaris (Accor)	2040	8,4
Ibis Otel Adana	165 oda	09.2012	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	14,6
Ibis Otel Esenyurt	156 oda	01.2013	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	13,3
Ibis Otel İzmir Alsancak	140 oda	06.2013	Tamaris (Accor)	2059	15,6
Ibis Otel Ankara Airport	147 oda	09.2014	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	9,9
Novotel Karaköy	200 oda	02.2016	Tamaris (Accor)	2058	101,6
Ibis Otel Tuzla	200 oda	04.2017	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	23,4
Rusya					
Ibis Otel Yaroslavl	177 oda	09.2011	Accor	Mülkiyet	12,4
Ibis Otel Samara	204 oda	03.2012	Accor	Mülkiyet	10,5
Ibis Otel Kaliningrad	167 oda	08.2013	Accor	Mülkiyet	16,9
Ibis Otel Moskova	317 oda	07.2015	Accor	2059	28,1
OFİS					
Samara Ofis	4637 m ²	03.2012	Kur. Kiracılar	Mülkiyet	4,5
TATİL KÖYÜ					
Bodrum Loft	92 oda	07.2020	Akfen Turizm	2067	39,7
YURTLAR					
Isparta Yurt Kompleksi	4.032 yatak	12.2018	KYK	2042	14,2
Kütahya Yurt Kompleksi	3.808 yatak	09.2019	KYK	2045	10,5
DİĞER					
Söğütlüçeşme Projesi	~18.250 m ²	Plan.2024	Yat. Aşamasında	2052	66,2
Yalıkavak Arsası	~22.197 m ²	Plan. 2025	Yat. Aşamasında	Mülkiyet	62,7
Kıyıkışlacık Arsası	~83.625 m ²	2027	İnşaat ruhsatı alındı	Mülkiyet	40,9
Fabrika Hadımköy	~7.027 m ²	-	-	Mülkiyet	3,3
TOPLAM					622,6

19 adet
(3.342 oda)
Otel

1 adet
(36 villa)
Tatil Köyü

1 adet
(4.637 m²)
Ofis

3 adet
(124.072 m²)
Devam Eden Proje

2 adet
(7.840 yatak)
Yurt

1 adet
(16.119 m²)
Fabrika Binası



Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu

Novotel İstanbul ve Ibis Otel Zeytinburnu arazi, Maliye Hazinesi'nden 04.12.2013 tarihli üst hakkı sözleşmesi ile 49 yıllık tahsis alınmış olup 22.12.2018 tarihinde sözleşme 49 yıllığına uzatılmıştır.

Zeytinburnu sahilde, İstanbul'un tarihî bölgelerine ve iş merkezlerine olan yakınlığıyla ticari ve turistik amaçlı seyahatler için uygun bir konaklama noktasıdır.

Veliefendi Hipodromu ve Abdi İpekçi Spor Salonu'na 0,5 km, Olimpiyat Stadı'na 6 km, Sultanahmet ve Beyazıt bölgelerine 10 km uzaklıkta olması, otel ziyaretçilerinin dilediği aktivitelere kolayca ulaşabilmesini sağlamaktadır.

Novotel / Ibis Otel Zeytinburnu

Arsa Alanı	11.720 m ²
İnşaat Alanı	26.372 m ²
Oda Sayısı (Ibis/Novotel)	228/208
Toplam Yatırım	23,1 m Avro
Gayrimenkul Değeri^(*)	68,3 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

() 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.*



Ibis Otel Esenyurt

UyduKent projeleri ile İstanbul'un hızla gelişen bölgelerinden biri olan Esenyurt'ta yer alan ve arsası Akfen GYO'ya ait olan Ibis Otel İstanbul Esenyurt, 25 Ocak 2013 tarihinde faaliyete açılmıştır. Otel, E-5 karayoluna cepheli ve TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi'ne yakın bir konumdadır.

Ibis Otel Esenyurt

Arsa Alanı	1.755,4 m ²
İnşaat Alanı	7.331 m ²
Oda Sayısı	156
Toplam Yatırım	8,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri ^(*)	13,3 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

^(*) 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.



Ibis Otel Tuzla

Ibis Otel Tuzla'nın İstanbul'un Anadolu yakasında, Tuzla'da E5 otoyolu üzerinde, Tersane, Metro, Organize Sanayi bölgeleri ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakın konumdadır.

Ibis Otel Tuzla

Arsa Alanı	21.440 m ²
İnşaat Alanı	3.074,58 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	16,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri^(*)	23,4 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

() 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.*



Ibis Otel Bursa

Türkiye'nin en önemli sanayi ve ticaret bölgelerinden biri olan Bursa'da, ticaret merkezlerine yakın konumuyla avantaj sağlayan Ibis Otel Bursa arazisi, 09.05.2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi'nden kiralanmıştır. 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Ibis Otel Bursa

Arsa Alanı	7.962 m ²
İnşaat Alanı	7.523 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	8,9 m Avro
Gayrimenkul Değeri ^(*)	8,4 m Avro
Açılış Tarihi	Kasım 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

^(*) 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.



Ibis Otel Alsancak

Ibis Otel Alsancak'ın inşa edildiği arsa, 25.08.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına kiralanmıştır.

Ibis Otel İzmir Alsancak, konumu ve işgücü potansiyeliyle Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlayan şehirlerden biri olan İzmir'de, merkezi konumuyla rahat ve modern bir konaklama imkânı sunmaktadır. Konak ilçesi Alsancak semtinde yer alan otel, Alsancak Garı ve Alsancak Limanı'na da yakın konumdadır.

Ibis Otel Alsancak

Arsa Alanı	629 m ²
İnşaat Alanı	5.555 m ²
Oda Sayısı	140
Toplam Yatırım	6,5 m Avro
Gayrimenkul Değeri^(*)	15,6 m Avro
Açılış Tarihi	Haziran 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

() 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.*



Ibis Otel Eskişehir

Ibis Otel Eskişehir'in arsası, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmış olup eski slobinası Ibis Otel'e çevrilmiştir.

Eskişehir'in tüm önemli alışveriş, iş ve eğlence merkezlerine yürüyüş mesafesinde olan otel, şehrin en önemli odak noktalarından biri olan Anadolu Üniversitesi yerleşkesine de oldukça yakın konumdadır. Otelin tren istasyonuna yakın olması, ulaşım seçeneklerini de zenginleştirmektedir.

Ibis Otel Eskişehir

Arsa Alanı	6.806 m ²
İnşaat Alanı	5.868 m ²
Oda Sayısı	108
Toplam Yatırım	4,6 m Avro
Gayrimenkul Değeri ^(*)	1,2 m Avro
Açılış Tarihi	Nisan 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

^(*) 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.



Ibis Otel Ankara Airport

Ibis Otel Ankara Airport arazisi 21.07.2011 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. Esenboğa Havalimanı'na yalnızca 1 km mesafede bulunan Ibis Otel Ankara Airport, Ankara kent merkezine ise sadece 28 km uzaklıktadır.

Ibis Otel Ankara Airport

Arsa Alanı	14.443 m ²
İnşaat Alanı	7.593 m ²
Oda Sayısı	147
Toplam Yatırım	8,8 m Avro
Gayrimenkul Değeri^(*)	9,9 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2014
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

() 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.*



Ibis Otel Adana

Ibis Otel Adana arazisi 03.08.2010 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. Ibis Otel Adana, Anadolu'nun önemli sanayi, ticaret ve tarım merkezleri arasında yer alan Adana ilinin şehir merkezinde bulunmaktadır.

Ibis Otel Adana

Arsa Alanı	2.213 m ²
İnşaat Alanı	9.047 m ²
Oda Sayısı	165
Toplam Yatırım	9,7 m Avro
Gayrimenkul Değeri ^(*)	14,6 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2012
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

^(*) 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.



Novotel Otel Trabzon

Karadeniz kıyısında bulunan Novotel Trabzon arazisi 09.12.2005 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. 27 Şubat 2008'de, Akfen GYO lehine 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Havalimanı ve şehir merkezine yakınlığıyla misafirlerine ulaşım avantajı sunan Novotel Trabzon, şehrin ve bölgenin ilk uluslararası zincir oteli olmasıyla da ayrı bir önem taşımaktadır.

Dünya Ticaret Merkezi'nin hemen yanında yer alan otel, merkezi konumu ve tasarımı ile Trabzon'un en beğenilen otellerindendir. Novotel Trabzon 2021 yılı itibarıyla 5 yıldızlı otel kategorisine girmiştir.

Novotel Trabzon

Arsa Alanı	13.450 m ²
İnşaat Alanı	15.232 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	13,9 m Avro
Gayrimenkul Değeri^(*)	29,2 m Avro
Açılış Tarihi	Ekim 2008
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

() 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.*



Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nden 30 yıllığına kiralanan Novotel ve Ibis Otel Gaziantep arazisi üzerinde, 17.07.2007 tarihinde Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Her iki otelin konumlandığı alan, Valilik, Büyükşehir Belediyesi vb. kamu kurumları ile alış-veriş mekânları ve tarihi mekanların yer aldığı şehir merkezine yürüme mesafesindedir.

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

Arsa Alanı	6.750 m ²
İnşaat Alanı	18.825 m ²
Oda Sayısı (Novotel /Ibis)	177/92
Toplam Yatırım	16,2 m Avro
Gayrimenkul Değeri ^(*)	15,6 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

^(*) 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.



Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Novotel ve Ibis Otel Kayseri arazisi, 04.11.2006 tarihinde Kayseri Sanayi ve Ticaret Odası'ndan 49 yıllığına kiralanmıştır. Bu arazi üzerinde, Akfen GYO lehine 17.08.2007 tarihinde, 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Şehir merkezinde yer alan oteller, havalimanına 10 dakika ve Erciyes Kayak Merkezi'ne de 30 dakika mesafededir.

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Arsa Alanı	11.035,4 m ²
İnşaat Alanı	11.064 m ²
Oda Sayısı (Novotel/Ibis)	160 / 90
Toplam Yatırım	12,2 m Avro
Gayrimenkul Değeri^(*)	11,7 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

() 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.*



Ibis Otel Moskova

Moskova'nın merkezinde konumlanan otel, Dynamo bölgesindeki spor tesislerinin yanı başında, dünyaca ünlü Tretyakov Galerisi'ne 15 dakikalık, Paveletsky Tren İstasyonu'na 10 dakikalık yürüme mesafesinde yer almaktadır.

Sıcak bir dekorasyonla döşenmiş aydınlık odaları ve modern mimari tasarımı ile Ibis Otel Moskova, iş ve turizm odaklı seyahatlerde konforlu bir alternatif sunmaktadır. Otelin hemen yakınında yer alan metro istasyonu, şehir içi ulaşımında avantaj sağlamaktadır.

Ibis Otel Moskova

Arsa Alanı	2.010 m ²
İnşaat Alanı	13.250 m ²
Oda Sayısı	317
Toplam Yatırım	33,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	28,1 m Avro
Açılış Tarihi	Temmuz 2015
İşletmeci	RHPC (Accor)



Ibis Otel Kaliningrad

Otel, Baltık Denizi kıyısında, önemli bir transfer ve turizm merkezi konumunda olan Kaliningrad şehir merkezine 1,2 km, Progolya Nehri kenarındadır. Havalimanına ise 20 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Ibis Otel Kaliningrad

Arsa Alanı	4.432 m ²
İnşaat Alanı	7.916 m ²
Oda Sayısı	167
Toplam Yatırım	15,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	16,9 m Avro
Açılış Tarihi	Ağustos 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Yaroslavl

Üç yıldızlı Ibis Otel Yaroslavl, yerli ve yabancı turistlerin uğrak yerlerinden biri olan Yaroslavl şehrinde sunduğu kaliteli hizmeti ile dikkat çekmektedir.

Moskova ya 250 km mesafede periferinde yer alan Yaroslavl, gerek Volga Nehri'nde yapılan turistik gemi yolculuğu gerekse uluslararası konferansların bir getirisi olan iş turizmi ve kültür turizmi ile oldukça hareketli bir bölgedir.

Ibis Otel Yaroslavl

Arsa Alanı	7.916 m ²
İnşaat Alanı	4.432 m ²
Oda Sayısı	177
Toplam Yatırım	16,1 m Avro
Gayrimenkul Değeri	12,4 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2011
İşletmeci	Yarhotel (Accor)



Ibis Otel Samara

Ibis Otel Samara, Samara'nın ana caddesi üzerinde ticari merkezlerin bulunduğu bölgede yer almaktadır. Aynı zamanda Volga ve şehir plajı sadece 1,8 km uzaklıktadır. Otele 1,5 km mesafede; Gorky Green Park, Botanik Bahçesi ve Samara Üniversitesi bulunmaktadır. Otobüs ve tramvay durakları 7 dakikalık yürüme mesafesindedir. Otel hem aile tatilleri hem de iş gezileri için uygundur. Otelde güvenli yer altı otoparkı ve bir restoran bulunmaktadır.

Ibis Otel Samara

Arsa Alanı	3.095 m ²
İnşaat Alanı	8.453 m ²
Oda Sayısı	204
Toplam Yatırım	14,7 m Avro
Gayrimenkul Değeri	10,5 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci	Samhotel (Accor)

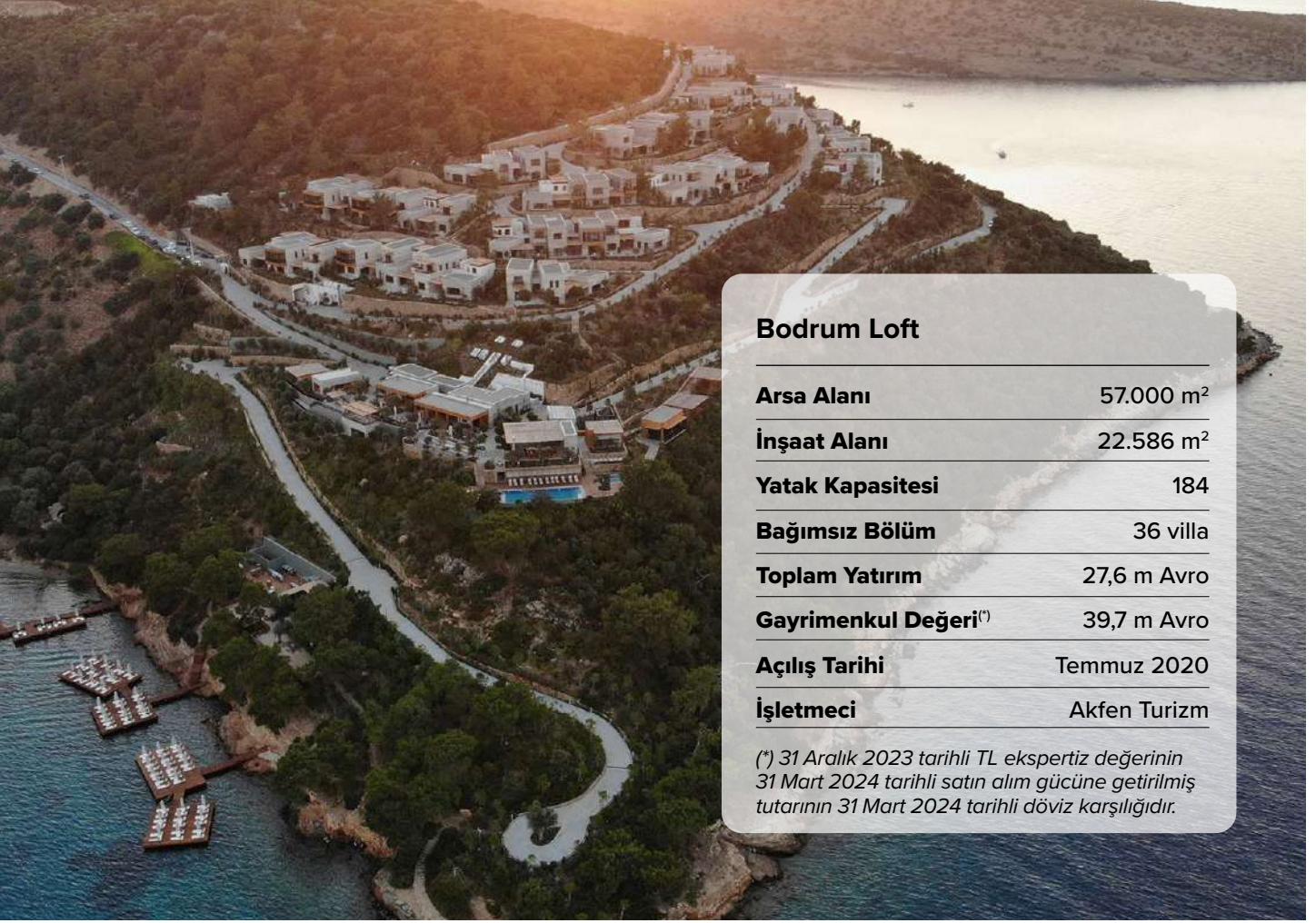
Samara Ofis

Samara Ofis, Samara'nın iş bölgesinde, şehrin ana caddesi üzerinde yer almaktadır. Aynı zamanda Volga ve şehir plajı sadece 1,8 km uzaklıktadır. Ofise 1,5 km mesafede; Gorky Green Park, Botanik Bahçesi, Samara Üniversitesi bulunmaktadır. Otobüs ve tramvay durakları 7 dakikalık yürüme mesafesindedir.

Samara Ofis'in tamamı uzun süreli sözleşmeler ile kiralanmıştır.

Samara Ofis

Arsa Alanı	1.048 m ²
İnşaat Alanı	5.933 m ²
Kiralanabilir Alan	4.637 m ²
Toplam Yatırım	7,3 m Avro
Gayrimenkul Değeri	4,5 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci	Kurumsal Kiracılar



Bodrum Loft

Arsa Alanı	57.000 m ²
İnşaat Alanı	22.586 m ²
Yatak Kapasitesi	184
Bağımsız Bölüm	36 villa
Toplam Yatırım	27,6 m Avro
Gayrimenkul Değeri ^(*)	39,7 m Avro
Açılış Tarihi	Temmuz 2020
İşletmeci	Akfen Turizm

(*) 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.

Bodrum Loft

Doğaya saygılı modern mimarisi, eşsiz ambiyansı ve marka restoranlarıyla kısa zamanda Bodrum'un gözde adresi haline gelen Bodrum Loft Tatil Köyü, Akfen GYO'nun portföyüne 9 Şubat 2021 tarihinde katılmıştır.

Dünyanın dört bir yanından tatilcilerin tercihi olan Bodrum Loft, birçok prestijli dergi ve gazetelerin listelerinde yer almıştır. The Times, Tatler, Vanity Fair, Conde Nast Traveller, Time, The Telegraph, Forbes gibi yayınlar, Bodrum Loft'u doğaya saygılı mimarisi ve kalitesiyle işletmeci Akfen Turizm öne çıkan bir tatil destinasyonu olarak övmüştür. 36 farklı villa tipiyle mayıstan kasıma kadar kısa ve uzun dönemli kiralama seçenekleri sunan Bodrum Loft, eşsiz doğasıyla birlikte yerel lezzetleri ve dünya mutfaklarını bir araya getirmektedir. Loft Elia Restaurant, zengin menüsüyle dikkatleri çekerken Paper Moon Bodrum Loft ve Vakko L'Atelier Patisserie de Bodrum Loft gibi restoranlar da tatilcilere tatlı anılar sunmaktadır.



Isparta Öğrenci Yurdu

Isparta Öğrenci Yurdu, Mart 2017’de kapılarını öğrencilere açmıştır. Modern mimarisi ve donanımlı olanaklarıyla dikkat çeken yurt, Isparta Şehir Hastaneleri’nin ticari alanında konumlanmıştır. Altı bloktan oluşan yurt binasında; dört yatakhane ve iki sosyal tesis blok bulunmaktadır. Zemin + yedi kat olarak inşa edilen yurttan 1.016 oda / 4.032 yatak kapasitesine yer almaktadır. Kredi ve Yurtlar Kurumu (KYK) ile yapılan sözleşme sonucunda 2018 yılında faaliyete geçen Isparta Öğrenci Yurdu, öğrencilere kaliteli bir eğitim hayatı ve evden uzakta sıcak bir yuva sağlamayı hedeflemektedir. Gençlerin

Isparta Öğrenci Yurdu

Arsa Alanı	67,000 m ²
Yatak Sayısı	4.032
İmtiyaz Süresi	25 yıl (2042)
Toplam Yatırım	14,4 m Avro
Gayrimenkul Değeri^(*)	14,2 m Avro
Açılış Tarihi	Aralık 2018
İşletmeci	Kredi Yurtlar Kurumu

** 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.*

akademik başarılarını desteklemek ve sosyal gelişimlerine katkıda bulunmak amacıyla tasarlanan yurt, gelişmiş altyapısı ile de öğrencilere öğrenmeye teşvik edici bir ortam sunmaktadır.



Kütahya Öğrenci Yurdu

Kütahya Dumlupınar Üniversitesi'nin içinde yer alan arazinin irtifak hakkı 2017 yılında 29 yıllığına alınarak öğrenci yurdu hayata geçirilmesi amacıyla projelendirilmiştir. 2019 yılında tamamlanan Kütahya Öğrenci Yurdu, Kredi Yurtlar Kurumu'na teslim edilmiştir.

Evliya Çelebi Yerleşkesi'nde inşa edilen yurt, modern mimarisi ve donanımlı olanaklarıyla öğrencilerimize çağdaş bir yaşam deneyimi sunmayı hedeflemektedir. Toplam 3.808 adet yatak kapasitesine sahip yurt, öğrencilerin rahat ve güvenli bir ortamda akademik hayatlarına odaklanmalarını sağlamaktadır.

Kütahya Öğrenci Yurdu

Arsa Alanı	59.000 m ²
Yatak Sayısı	3.808
İmtiyaz Süresi	29 yıl (2045)
Toplam Yatırım	10,9 m Avro
Gayrimenkul Değeri ^(*)	10,5 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2019
İşletmeci	Kredi Yurtlar Kurumu

() 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.*





Söğütlüçeşme Projesi

Akfen GYO, TCDD'nin İstanbul'un Kadıköy İlçesi Söğütlüçeşme semtinde yer alan Yüksek Hızlı Tren Viyadük ve Terminali'nin yapımına devam etmektedir.

Söğütlüçeşme Projesinin maliyeti 45 milyon dolar olarak öngörülmekte olup 2024 yılının ikinci yarısında hizmete açılması planlanmaktadır.

Akfen GYO, Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan projede çevreci yapılarla 19 bin metrekarelik kiralanabilir alanda yeme-içme ve kültür-sanat alanları oluşturmayı hedeflemektedir. Açık hava pazar konseptinin hayata geçirilmesinin planlandığı projede hedef; Londra, Barselona, Paris ve Moskova gibi şehirlerdeki benzerleriyle aynı deneyim sunmak.

Günde 120 bin kişinin geçtiği ve toplam 41 bin 700 metrekarelik alanı kapsayacak projede hayata geçirilecek yeme-içme alanları, kültür ve sanat merkezi ile otopark ve peyzaj alanlarından oluşan konseptte yıllık 8 milyon doların üzerinde kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.

Söğütlüçeşme Projesi

İnşaat Alanı	21.000 m ²
Kiralanabilir Alan	16.000 m ²
İşletme Süresi	28 yıl (2052)
Gerçekleşen Yatırım	30,4 m Avro
Gayrimenkul Değeri^(*)	66,2 m Avro
Öngörülen Kira Geliri	8,0 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2024

() 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarı ile ekspertiz tarihinden rapor tarihine kadar gerçekleşen yatırımların toplam tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.*



Yalıkavak Projesi

Akfen GYO, 15 Eylül 2022’de Bodrum Yalıkavak’ta 22 bin 197 metrekarelik arsayı satın alarak önemli bir yatırıma imza atmıştır. Arsa üzerinde bir villa projesi inşa edilerek satışı planlanmaktadır. Yaklaşık 38 milyon dolarlık yatırımla hayata geçirilecek bu projede, Bodrum Yalıkavak’ta limana tepeden bakan ve önü kapanmayacak muhteşem bir noktada 29 villa inşa edilmesi planlanmaktadır.

Tabanlıoğlu Mimarlık’ın üstlendiği projenin 2025 yılında tamamlanarak teslim edilmesi planlanmaktadır. Akfen GYO, bu yatırımıyla Bodrum’un var olan değerine değer katmayı ve yatırımcılarına benzersiz bir yaşam alanı sunmayı hedeflemektedir.

Yalıkavak Projesi

Arsa Alanı	22.197 m ²
Villa Sayısı	29
Gerçekleşen Yatırım	31,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri ^(*)	62,6 m Avro
Planlanan Açılış Tarihi	2025 2. Ç.

(*) 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarı ile ekspertiz tarihinden rapor tarihine kadar gerçekleşen yatırımların toplam tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.







Kıyıkışlacık Projesi

Akfen GYO'nun Kıyıkışlacık Projesi, Bodrum'un geleceği olarak gösterilen Kıyıkışlacık Bölgesi'nde toplam 83,5 dönümlük arazi üzerinde konumlanmaktadır. Bodrum merkeze denizyolu ile sadece 15 dakika uzaklıkta bulunan Kıyıkışlacık, aynı zamanda havalimanına da yakın konumuyla dikkat çekmektedir.

464 odalı bir apart otel olarak tasarlanan proje tabiatın eşsiz manzaralarına uyumlu olacak şekilde doğal bir limanın içinde yer almaktadır.

Akfen GYO, yeni projesiyle Bodrum'un güzelliklerini en iyi şekilde değerlendirmeyi, bölgeye katma değer sağlamayı ve unutulmaz yaşam alanları oluşturmayı hedeflemektedir. 17.01.2024 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na sunulan ÇED başvurusuna ilişkin olarak "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir. Projenin detaylı tasarım ve projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

Kıyıkışlacık Projesi

Arsa Alanı	83.625 m ²
İnşaat Alanı	55.000 m ²
Gerçekleşen Yatırım	24,5 m Avro
Gayrimenkul Değeri^(*)	40,9 m Avro
Planlanan Açılış Tarihi	2027

(*) 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.

Hadımköy Fabrika Binası ve Arsası

Akfen Karaköy, İstanbul, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 no'lu parselde bulunan Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina AŞ'ye (Eraysan) ait 7.027m² arsa üzerinde 16.119 m² kapalı alanlı taşınmaz satın alınmıştır.

Fabrika binası ve arsasının 77,80%'lik kısmının (kalan kısım TCDD'ye aittir) 26.7.2023 tarihinde gayrimenkulün Akfen Karaköy'e devri yapılarak işlem tamamlanmıştır.

Akfen Karaköy Fabrika binası ve arsasını, içerisinde faaliyet gösteren Eraysan şirketine kiralamıştır. Fabrika binası ve arsasından yıllık 314 bin Avro karşılığı TL tutarında kira elde edilecek olup Satıcı'nın aynı devir bedelinden 5 yıllık geri alım hakkı mevcuttur.

Fabrika Hadımköy

Proje Alanı	7.027 m ²
Kapalı Alan	16.119 m ²
Gayrimenkul Değeri ^(*)	3,3 m Avro
Yatırım Maliyeti	3,1 m Avro

(*) Mevcut kiralama sözleşmesi baz alınarak oluşturulan nakit akış yönetime göre bulunan gerçeğe uygun değerdir.

(**) 31 Aralık 2023 tarihli TL ekspertiz değerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücüne getirilmiş tutarının 31 Mart 2024 tarihli döviz karşılığıdır.



GENEL BAKIŞ

AKFEN GYO PORTFÖYÜ

FİNANSAL GELİŞİM

Finansal Gelişim

- Özet Finansal Bilgiler
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Portföy Tablosu
- Kira Gelirleri
- Toplam Finansal Borç
- Accor Otel Operasyonel Verileri
- Operasyonel ve Finansal Performans Değerlendirmesi
- Hisse Performansı
- Portföy Sınırlamaları

Özet Finansal Bilgiler

(MİLYON TL)	1 OCAK- 31 MART 2024	1 OCAK- 31 MART 2023	(%)
Hasılat ^(*)	182,4	223,5	-18,4%
Satışların Maliyeti	(9,0)	(11,9)	-24,1%
Esas Faaliyet Karı ^(*)	154,4	195,8	-21,1%
Finansman Geliri/(Gideri), net	4,4	(407,4)	-101,0%
Dönem Karı	260,4	213,0	22,3%
FAVÖK	155,2	197,2	-21,3%
FAVÖK Marjı	85,1%	88,2%	-3,5%

31.12.2023

539,0

31.03.2024

562,4

Net Aktif Değer (m Avro)

MİLYON (TL)	31 MART 2024	31 ARALIK 2023	(%)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ^(**)	19.599	19.612	0%
Ödenmiş Sermaye	3.900	3.890	0%
Özkaynaklar	18.298	18.160	1%
Finansal Borç ^(***)	3.778	5.626	-33%
Net Finansal Borç	1.311	3.123	-58%
Toplam Varlıklar	23.783	26.902	-12%

(*) Azalışın temel sebebi 2023 yılında Grup portföyünde yer alan Merit Park Otel'e ilişkin 2023 yılı ilk çeyreğinde mali tablolarda muhasebeleşen hasılatın, 17 Ocak 2024 tarihinde gerçekleşen devir nedeniyle 31 Mart 2024 finansallarında yer almamasıdır.

(**) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satış amacıyla elde tutulan duran varlıklara sınıflanmış olan KKTC Merit Park Otel'e ilişkin değeri içermemektedir.

(***) TFRS 16 muhasebesi etkisi hariç tutarlardır.



Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

(MİLYON TL)	31.03.2024	31.12.2023	DEĞİŞİM
Türkiye	16.986	16.783	1%
Rusya	2.519	2.720	-7%
TOPLAM	19.505	19.612	0%

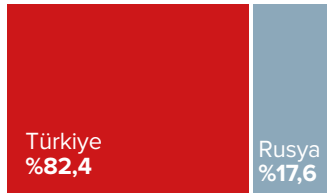
Varlıklar

Gelir Dağılımı

Bölgesel Hasılat Dağılımı
(31.03.2024)



Bölgesel FAVÖK Dağılımı
(31.03.2024)



Yatırım Amaçlı
Gayrimenkullerin Dağılımı
(31.03.2024)



(BİN AVRO)	31.03.2024	31.12.2023
Projeler		
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	68.291	68.291
Ibis Otel Eskişehir	1.215	1.215
Novotel Trabzon	29.174	29.144
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	11.750	11.750
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	15.609	15.609
Ibis Otel Esenyurt	13.277	13.277
Ibis Otel Adana	14.561	14.561
Ibis Otel İzmir Alsancak	15.561	15.561
Ibis Otel Ankara Airport	9.886	9.869
Ibis Otel Bursa	8.434	8.434
Ibis Otel Tuzla	23.437	23.419
Isparta Yurt	14.224	14.198
Kütahya Yurt	10.494	10.490
Bodrum Loft	39.689	39.689
Yalıkavak Projesi	62.661	57.412
İştirakler		
Akfen GT & Akfen Kuzey & Akfen Güney	123.354	145.005
Gökliman Yatırım İnş. Tur. Jeotermal A.Ş.	30.817	30.487
Fıratcan İnş. Turizm Tic. A.Ş.	31.236	30.065
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.	17.291	14.884
Para & Sermaye Piyasası Araçları	67.239	70.534
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	608.199	623.893
Diğer Aktifler & Alacaklar	11.285	10.654
BORÇLAR	57.123	95.542
NET AKTİF DEĞER (NAV)	562.360	539.005

Kira Gelirleri



İbis Otel Türkiye
74.185



Novotel Türkiye
48.514



İbis Otel Rusya
33.309



Yurt
20.206



Ofis
3.441



Fabrika Binası
2.767

PROJELER (BİN TL)	31.03.2024	31.03.2023	DEĞİŞİM
Ibis Otel Zeytinburnu	7.596	6.403	19%
Novotel Zeytinburnu	7.589	11.225	-32%
Ibis Otel Eskişehir	2.773	2.217	25%
Novotel Trabzon	3.193	3.209	-1%
Ibis Otel Gaziantep	8.513	8.075	5%
Novotel Gaziantep	4.796	3.063	57%
Ibis Otel Kayseri	6.288	4.731	33%
Novotel Kayseri	3.801	4.106	-7%
Ibis Otel Bursa	4.256	3.787	12%
Ibis Otel Adana	10.535	8.339	26%
Ibis Otel Esenyurt	3.938	5.553	-29%
Ibis Otel İzmir Alsancak	6.444	7.722	-17%
Ibis Otel Ankara Airport	5.241	2.968	77%
Ibis Otel Tuzla	18.601	13.912	34%
Novotel İst. Bosphorus, Karaköy	29.136	38.349	-24%
Ibis Otel Yaroslavl	4.711	4.908	-4%
Ibis Otel Samara	2.080	2.017	3%
Samara Ofis	3.441	4.748	-28%
Ibis Otel Kaliningrad	7.708	8.419	-8%
Ibis Otel Moskova	18.810	15.007	25%
Merit Park Otel KKTC	-	43.511	-100%
İsparta&Kütahya Yurt	20.206	21.263	-5%
Fabrika Binası Kira Geliri	2.767	-	100%
TOPLAM	182.422	223.532	-18%

ÜLKE BAZINDA KİRA GELİRLERİ

Türkiye Toplam - İbis	74.185	63.707	16%
Türkiye Toplam - Novotel	48.514	59.953	-19%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	122.699	123.659	-1%
Yurt gelirleri	20.206	21.263	-5%
Diğer TR Kira Geliri	2.767	-	100%
Rusya Toplam - İbis	33.309	30.351	10%
Samara Ofis	3.441	4.748	-28%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	178.981	175.273	2%
ANA TOPLAM (TL)	182.422	223.532	-18%

Toplam Finansal Borç

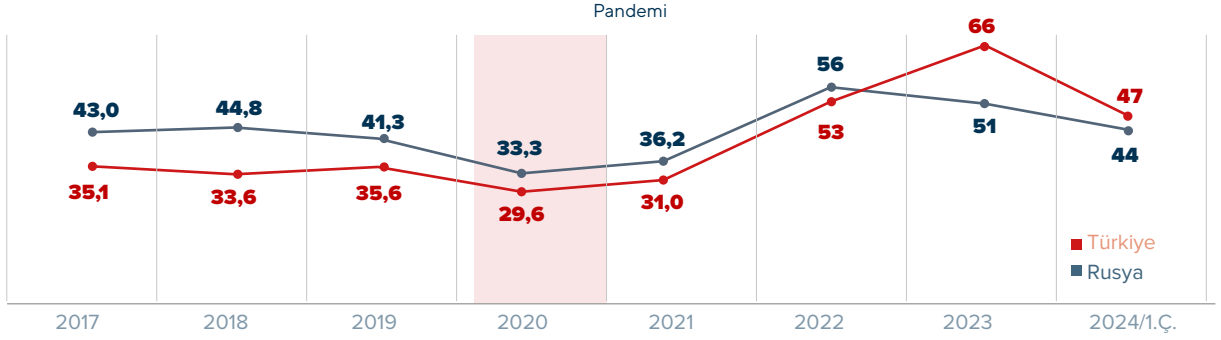
DEFTER DEĞERİ (MİLYON TL)	31 MART 2024	31 ARALIK 2023	DEĞİŞİM
1 yıldan kısa	456	698	-35
1 - 2 yıl	360	587	-39
2 - 3 yıl	976	1.225	-20
3 - 4 yıl	268	458	-42
4 - 5 yıl	311	476	-35
5 yıl ve üzeri	1.408	2.183	-36
Toplam finansal borçlar	3.778	5.626	-33

NOMİNAL DEĞER (MİLYON TL)			
1 yıldan kısa	145	224	-36
1 - 2 yıl	176	274	-36
2 - 3 yıl	967	1.138	-15
3 - 4 yıl	191	317	-40
4 - 5 yıl	270	395	-32
5 yıl ve üzeri	1.720	2.771	-38
Toplam finansal borçlar	3.468	5.119	-32



Accor Otelleri Operasyonel Verileri

Oda Başına Fiyat (EUR)



Doluluk Oranları ve Oda Fiyatları

	31 MART 2024	31 MART 2023	DEĞ.(%)
Doluluk Oranları (%)			
Türkiye Toplam - İbis	66,1%	64,8%	1,2%
Türkiye Toplam - Novotel	56,0%	56,6%	-0,6%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	62,8%	62,2%	0,6%
Rusya Toplam - İbis	57,5%	53,5%	3,9%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	61,4%	59,9%	1,5%
Ortalama Oda Fiyatı (Türk Lirası - KDV Hariç)			
Türkiye Toplam - İbis	1.611	892	81%
Türkiye Toplam - Novotel	2.829	1.813	56%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	1.960	1.161	69%
Rusya Toplam - İbis	1.697	1.036	64%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	1.898	1.131	68%
Otellere Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL - KDV Hariç)			
Türkiye Toplam - İbis	1.337	725	84%
Türkiye Toplam - Novotel	2.038	1.311	55%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	1.562	914	71%
Rusya Toplam - İbis	1.250	719	74%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	1.483	862	72%

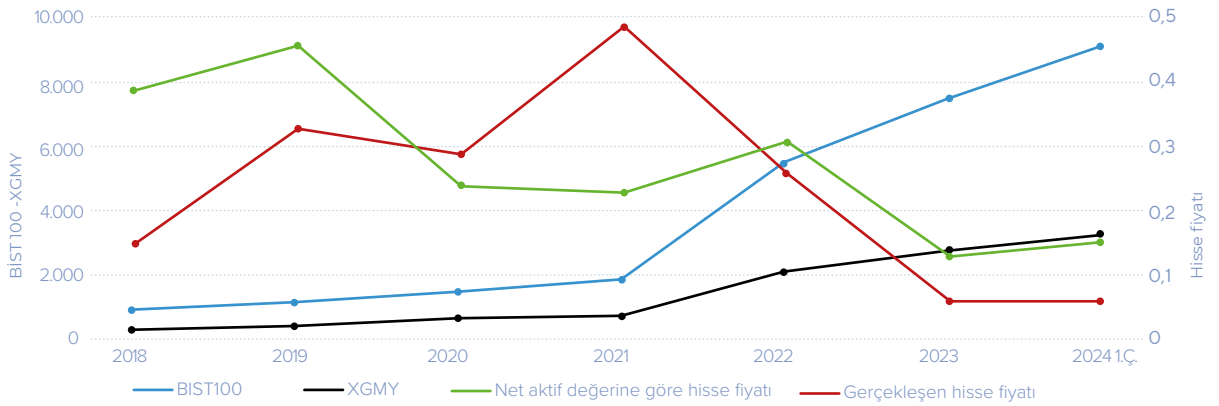
Operasyonel ve Finansal Performans

Grup'un net finansal borç rakamı 31 Mart 2024 itibarıyla 3,1 milyar TL'den 1,3 milyar TL'ye düşerek %58 azalmıştır.

Grup'un net finansal borç rakamı 31 Mart 2024 itibarıyla 3,1 milyar TL'den 1,3 milyar TL'ye düşerek %58 azalmıştır.

Şirketin kararlı bir şekilde devam ettirdiği finansal borçluluğu azaltma ve mali yapıyı güçlendirme vizyonu 2024 yılı ilk çeyrek sonu itibarıyla finansal yapının güçlendirilmesi ile sağlanan pozitif nakit akışlar sayesinde net finansal borç 2024 yılı ilk çeyrek sonu itibarıyla %58 azaltılarak 38 milyon Avro'ya gerilemiştir. (31.12.2023: 90 Milyon Avro)

31 Mart 2024 itibarıyla Akfen GYO ve bağlı ortaklıklarının toplam çalışan sayısı 41'dir. (31 Aralık 2023: 43)



	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 1.Ç.
BIST 100 Endeksi	913	1.144	1.477	1.858	5.509	7.470	9.124
XGMYO	285	405	647	721	2.099	2.449	2.757
Şirket Piyasa Değeri (m. Avro)	50	112	98	633	344	236	247
Net Aktif Değer (m. Avro)	135	157	83	299	408	518	562
Net Aktif Değere Göre Hisse Fiyatı (Avro)	0,39	0,46	0,24	0,23	0,31	0,13	0,14
Gerçekleşen Hisse Fiyatı (Avro)	0,15	0,33	0,29	0,49	0,26	0,06	0,06

Portföy Sınırlamaları

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

KONSOLİDE OLMAYAN (BİREYSEL) FİNANSAL TABLO ANA HESAP KALEMLERİ		İLGİLİ DÜZENLEME	31 MART 2024	31 ARALIK 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.340.056.196	2.454.761.639
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	10.854.122.037	10.674.942.668
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.413.407.758	4.197.929.555
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		345.114.252	326.915.651
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	16.952.700.243	17.654.549.513
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.675.274.753	2.104.876.545
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	52.399.123	60.170.194
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	912.374.225
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	14.961.096.214	14.321.508.296
	Diğer kaynaklar		263.930.153	255.620.253
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	16.952.700.243	17.654.549.513
KONSOLİDE OLMAYAN (BİREYSEL) DİĞER FİNANSAL BİLGİLER		İLGİLİ DÜZENLEME	31 MART 2024	31 ARALIK 2023
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.131.166.900	2.454.677.906
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	289.058.972	1.391.348.259
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	2.039.266.688	2.280.070.979

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

PORTFÖY SINIRLAMALARI	İLGİLİ DÜZENLEME	CARİ DÖNEM	ÖNCEKİ DÖNEM	ASGARİ / AZAMİ ORAN
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	%64,03	%60,47	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%33,94	%37,68	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%20,13	%23,78	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%13,48	%32,00	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı ^(*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	%12,57	%13,05	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı ^(*)	III-48.1. Md. 22 / (I)	%12,03	%12,91	<%10

(*) 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla söz konusu sınırlamadaki aşım, Şirket'in Aralık 2023 tarihinde gerçekleşen bedelli sermaye artırımına ilişkin nakit girişlerinden kaynaklanmaktadır.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

İLETİŞİM

Akfen GYO A.Ş

Adres: Büyükdere Cad. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8
Levent 34394 İstanbul / Türkiye

www.akfengyo.com.tr

Telefon: +90 212 371 87 00

Fax: +90 212 279 62 62

E posta info@akfengyo.com.tr



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.