

Akfen GYO

Faaliyet Raporu / 2025 3. Çeyrek



Ibis Otel Zeytinburnu - Ibis Otel İstanbul Esenyurt - Novotel Bosphorus Karaköy - 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 - Ibis Otel Moskova - Ibis Otel Kaliningrad - Ibis Otel Yaroslavl - Ibis Otel Samara ve Samara Ofis - Bodrum Loft - Isparta Öğrenci Yurdu - Kütahya Öğrenci Yurdu - Terminal Kadıköy / Söğütluçeşme Projesi - Yalıkavak Projesi - Kıyıkışlacık (İsos Loft) Projesi - Florida Projesi Faz 1, Faz 2 - Hadımköy Fabrika



İÇİNDEKİLER

Genel Bakış

Akfen GYO'ya Genel Bakış	6	2025 Yılı 3. Çeyrek Sonu Gelişmeleri	14
Akfen GYO Gayrimenkul Portföyü	7	2025 Yılı 3. Çeyrek Sonrası	
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	8	Yaşanan Gelişmeler	15
Bağlı Ortaklıklar / İştirakler	9	Misyon, Vizyon ve Strateji	16
Kilometre Taşları	10	Organizasyon Şeması	18
		Operasyon Haritası	19

Akfen GYO Portföyü

Gayrimenkul Portföy Tablosu	21	Ibis Otel Kaliningrad	36
Ibis Otel Zeytinburnu	23	Ibis Otel Yaroslavl	37
Ibis Otel İstanbul Esenyurt	24	Ibis Otel Samara ve Samara Ofis	38
Novotel Bosphorus Karaköy	25	Bodrum Loft	39
Ibis Otel Tuzla	26	Isparta Öğrenci Yurdu	40
Ibis Otel Bursa	27	Kütahya Öğrenci Yurdu	41
Ibis Otel Alsancak	28	Terminal Kadıköy /	
Ibis Otel Eskişehir	29	Söğütlüçeşme Projesi	42
Ibis Otel Ankara Airport	30	Hadımköy Fabrika	43
Ibis Otel Adana	31		
Novotel Trabzon	32	YAPIMI DEVAM EDEN PROJELER	
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	33	Yalıkavak Projesi	44
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	34	Kırıkkışlacık (İlasos Loft) Projesi	45
Ibis Otel Moskova	35	Florida Projesi Faz 1-2	46

Finansal Gelişim

Özet Finansal Bilgiler	48	Toplam Finansal Borç	51
TMS 29'un Finansallar		Operasyonel Veriler	52
Üzerindeki Etkisi	48	Doluluk Oranları ve Oda Fiyatları	52
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	49	Operasyonel ve Finansal	
Varlıklar ve Net Aktif Değer	49	Performans	53
Kira Gelirleri	50	Portföy Sınırlamaları	54

BÖLÜM

01

1. GENEL BAKIŞ

2. AKFEN GYO PORTFÖYÜ

3. FİNANSAL GELİŞİM

Genel Bakış

- Kısaca Akfen GYO
- Akfen GYO Portföy
- Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- Bağlı Ortaklıklar/İştirakler
- Kilometre Taşları
- 2025 Yılı 3. Çeyrek Sonu Gelişmeleri
- 2025 Yılı 3. Çeyrek Sonrası Yaşanan Gelişmeler
- Misyon, Vizyon ve Strateji
- Organizasyon Şeması
- Operasyon Haritası

Akfen GYO'ya Genel Bakış



Akfen GYO'nun konsolide özkaynak toplamı 620 milyon Avroya ulaştı.

Akfen GYO, 1997'de Aksel Turizm Yatırımları olarak kuruldu ve 2006'da gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştü. Şirket, 2007'de öncülük ettiği "Çağdaş Şehir Otelleri" konseptiyle 17 yılda portföyünü hızla büyütürken bugün; 19 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt, 1 arsa, 1 ofis binası ve ABD-Florida'da iki projeye ulaştı. Yeni yatırımlarımızdan Terminal Kadıköy 1 Mayıs 2025'te kapılarını açarken, Bodrum Yalıkavak projemizin ise 2026'nın ilk çeyreğinde tamamlanması planlanıyor.

2011'de halka arz süreci sonrası Akfen GYO hisseleri, 11 Mayıs 2011'de Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladı. Fıllı dolaşım oranı %44.21 seviyesinde olan Akfen GYO'nun 2025 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla hisse kapanış fiyatı 2,66 TL, (Kapanış piyasa değeri: 10,37 milyar TL / 212,8 milyon Avro) oldu. Akfen GYO halihazırda Yıldız Pazar, BİST Mali, BİST GYO, BİST Geri Alım, BİST Tüm-100, endekslerinde işlem görmektedir.

Otel Yatırımlarından Portföy Çeşitliliğine

Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmiş olup Türkiye'de 15, Rusya'da 4 olmak üzere toplam 19 otelini dünyanın en büyük otel işletmecilerinden Accor Grubu'na uzun dönemli kiralamıştır. Akfen GYO'nun portföyünde ayrıca Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü Bodrum Loft bulunmaktadır. 30.09.2025 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 ve Bodrum Eskişehir Mah. yaklaşık 210 m²'lik bir arsa yatırımı bulunmaktadır. Akfen GYO, sürdürülebilirlik odaklı projelerine hız kesmeden devam etmektedir. İstanbul Söğütöğüşme'de yeme-içme ve kültür-sanat merkezi (Terminal Kadıköy) hizmete girer-

Akfen GYO Net Aktif Değeri

667
milyon Avro

Akfen GYO Toplam Gayrimenkul Değeri

788
milyon Avro

ken Bodrum Yalıkavak'ta lüks villalar, Milas Kıyıkışlacık'ta bir apart tesis ve Amerika'nın Florida eyaletindeki bağımsız yaşam ve yaşlı bakım merkezi projelerinin yapımı devam etmektedir. Florida'da 25,7 dönümlük arazi üzerinde inşa edilecek "bağımsız yaşlı yaşam merkezi" ilk fazı; 11 dönümde yer alacak "yaşlı bakım merkezi" de projenin ikinci fazını oluşturmaktadır.

Accor ile Stratejik Ortaklık

Dünyanın başlıca otel zincirlerinden Accor ile 2005'te stratejik ortak olan Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da açtığı 19 otel için uzun vadeli kira sözleşmeleri imzalayarak düzenli ve öngörülebilir kira geliri elde etmektedir.

Akfen GYO'nun otelleriyle ilgili Accor ile yapılan sözleşmelerde; Akfen GYO'nun kira geliri için asgari garanti şartı bulunmaktadır. Kira geliri; cironun ya da düzeltilmiş otel brüt kârının belli bir oranından yüksek olanı şeklinde belirlenmiştir. Bu paylaşım; bir yandan minimum gelir garantisi diğer yandan da otellerin performansı ile sağlanacak gelir artışının paylaşımı potansiyeli taşımaktadır.

Akfen GYO'nun Bodrum Loft Tatil köyü Akfen Turizm, yurt kompleksleri ise Kredi Yurtlar Kurumu tarafından işletilmektedir.

Finansal Güçlenme

Şirket kararlı bir şekilde sürdürdüğü finansal borçluluğu azaltma ve mali yapıyı güçlendirme vizyonu ile finansal yapısını güçlendirmeye devam etmiş ve bu sayede yalanan pozitif nakit akışlar sayesinde finansal borç rakamı (TFRS 16 kiralama borçları hariç) 2025 yılı üçüncü çeyrek sonu itibarıyla %11 azalarak 85 milyon Avro olarak gerçekleşmiştir (31 Aralık 2024: 95 milyon Avro). 30 Eylül 2025 itibarıyla Akfen GYO ve iştiraklerinin çalışanlarının sayısı 21'dir (31 Aralık 2024: 44).

Akfen GYO

Gayrimenkul Portföyü

Oteller

Lokasyon	Adet	İşletmeci	G.menkul Değeri (milyon Avro)
Türkiye	15	Tamaris (Accor)	381
Rusya	4	Tamaris (Accor)	75,6



Tatil Köyü

Lokasyon	Adet	İşletmeci	Portföy Değeri (milyon Avro)
Türkiye (Bodrum Loft)	1	Akfen Turizm	48,9

Öğrenci Yurdu

Lokasyon	Adet	İşletmeci	Portföy Değeri (milyon Avro)
Türkiye (Isparta ve Kütahya Ö.Y.)	2	Kredi Yurtlar K.	33,3

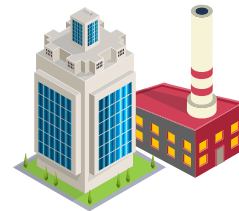


Diğer Ticari Gayrimenkuller

Lokasyon	Adet	Operasyon	Portföy Değeri (milyon Avro)
Terminal Kadıköy / Söğütluçeşme	1	Akfen Turizm	105,2

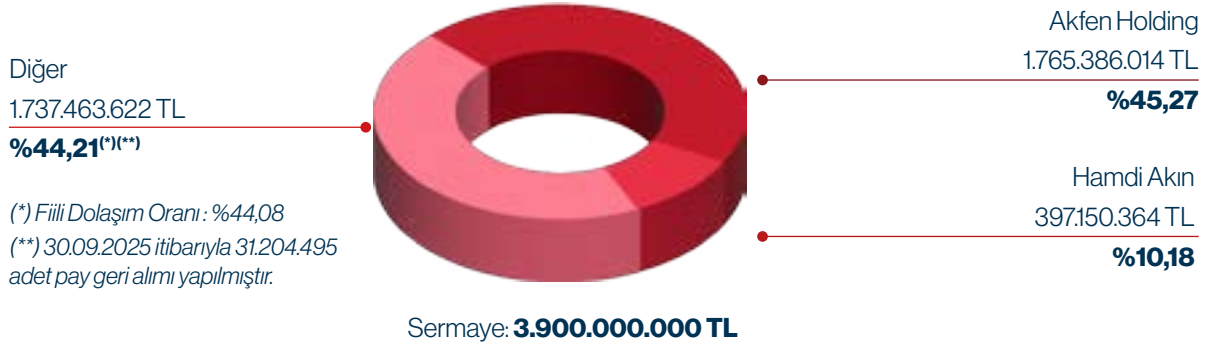
Diğer

Lokasyon	Adet	Operasyon	Portföy Değeri (milyon Avro)
Kıyıkışlacık (Loft lasos)	1	Yapım aşamasında	57,1
Yalıkavak Loft	1	Yapım aşamasında	75,2
Rusya (Samara Ofis)	1	Kurumsal Kiralama	3,7
Hadımköy Fabrika	1	Kurumsal Kiralama	3,4
Eskiçeşme Bodrum Projesi	1		0,4
Florida Projesi (Faz 1) ^(*)	1	Geliştirme aşamasında	2,7
Florida Projesi (Faz 2) ^(*)	1	Geliştirme aşamasında	1,9



(*) Akfen GYO'nun sahip olduğu pay oranınca gösterilmiştir.

Sermaye/ Ortaklık Yapısı



Grup	Nama/ Hamiline	Beher Payın Nominal Değer (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermaye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem görüp görmediği
A	Nama	1	11.315,949	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
B	Hamiline	1	3.899.966.052,156	99,99	İmtiyaz mevcut değil	Halka açık statüde olan hisseler BIST Yıldız Pazar'da işlem görmekte
C	Nama	1	11.315,949	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
D	Nama	1	11.315,949	<0,001	Genel Kurullarda iyi yönetim kurulu üyeleri 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.

Bağlı Ortaklıklar/ İştirakler

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayesindeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	Şirket ile İlişkinin Niteliği
Yaroslavl Otel Invest Ltd.	Yaroslavl'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Samstroykom Ltd.	Samarada (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Volgastroykom Ltd.	Samarada (Rusya) ofis projesi geliştirmek	5.000.000	4.808.303	Ruble	%96,2	Bağlı Ortaklık
KaliningradInvest Ltd.	Kaliningrad'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Severnyi Avtovokzal Ltd.	Moskova'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	136.709.700	136.709.700	Ruble	%100	Bağlı Ortaklık
Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.	TCDD'ye taahhüt edilen Kadıköy Söğütluçeşme'de Yüksek Hızlı Tren Viyadük ve Terminali yapımı ile ticari alan- ların 2052'ye kadar işletilmesi	1.210.000.000	1.210.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Gökliman Yatırım İnş. Tur. ve Jeotermal Ticaret A.Ş.	Turizm yatırımlar yapmak ve işletmek	58.000.000	58.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Bafra G.Menkul Tic.veİnş.A.Ş.	Yurt dışında gayrimenkul yatırımı yapmak	168.200.000	168.200.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Kuzey G.Menkul İşletme A.Ş.	Gayrimenkule dayalı yatırım yap- mak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek	734.500.000	734.500.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık

Kilometre Taşları

2005 ● Akfen Holding ve Accor S.A. arasında işbirliği kuruldu.

2006 ● SPK onayının ardından Aksel Turizm Yatırımları A.Ş., Akfen GYO'ya dönüştü.

2007 ● Goldman Sachs, Akfen GYO'ya azınlık hissesi alarak ortak oldu.

- Novotel Zeytinburnu (208 oda)
- Ibis Otel Zeytinburnu (228 oda)
- Ibis Otel Eskişehir (108 oda)
- Merit Park Otel (286 oda)

2008 ● Novotel Trabzon (200 oda)

2010 ● Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye çıkarıldı.

- Akfen Holding, Goldman Sachs'ın sahip olduğu %32,46 oranındaki hisseyi geri satın aldı.
- Novotel Gaziantep (92 oda)
- Ibis Otel Gaziantep (177 oda)
- Novotel Kayseri (96 oda)
- Ibis Otel Kayseri (160 oda)
- Ibis Otel Bursa (200 oda)

2011 ● Akfen GYO, Borsa İstanbul'da AKFGY koduyla halka arz edildi.

- Şirket, ödenmiş sermayesini Mayıs 2011'de gerçekleşen halka arz ile 128 milyon TL'den 184 milyon TL'ye yükseltti.
- Şirket, Rusya'da ortak yatırımlarındaki payını %50'den %95'e çıkardı.
- Ibis Otel Yaroslavl (177 oda)

2012 ● Ibis Otel Samara (204 oda)

- Samara Ofis (4.637 m2)
- Ibis Otel Adana (165 oda)

2013 ● Ibis Otel Esenyurt (156 oda)

- Ibis Otel Alsancak (140 oda)
- Ibis Otel Kaliningrad (167 oda)

2014 ● Ibis Otel Ankara Airport (147 oda)

2015 ● Mevcut yatırımların refinansmanı ve son 5 Tamaris (Accor) otelinin finansmanı için Credit Europe Bank ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli 220 milyon Avro'luk proje finansmanı sağlandı.

- Ibis Otel Moskova (317 oda)

2016 ● Novotel İstanbul Bosphorus (200 oda)

2017 ● Şirketin %2,3'üne tekabül eden pay borsada geri alındı.

- Bulvar Loft, Akfen İnşaat'tan devir alındı.
- Ibis Otel Tuzla (200 oda)

2018 ● Türkiye'de halka açık bir şirket olarak ilk kez Paya Dönüştürülebilir Tahvil ihracı gerçekleştirdi. (Nominal 170 mn TL)

- Akfen Holding'e ait 1000'er adet A ve D grubu imtiyazlı pay Hamdi Akın'a devir edildi.
- İller Bankası ile 'Gelir Paylaşım Modeli'ne dayalı olarak yapılan Bulvar Loft Projesi, 2018 sonunda tamamlandı. Akfen İnşaat (%1) ve Akfen GYO (%99) tarafından yapılan projede 822 konut, 31 ticari alan yapıldı.

2019 ● Bulvar Loft Projesi'nin toptan satışı yapıldı. Projeden 380 milyon TL gelir elde edildi.

- Yıl içinde yapılan geri alımlarla geri alınan payların şirketin sermayesine oranı %3,39'a ulaştı.

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.



Kırıkkışlacık Projesi (Muğla)

- 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 refinanse 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 Fıratcan 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.

- 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 gerçekleştirilerek 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 gerçekleştirilmiştir.
- 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.

- 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.
 - 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.

2023 ● Geri alım programı başlatıldı.

- 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 Söğütözüçüşme Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2052 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 ortaklığımızın 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.

Terminal Kadıköy /
Söğütözüçüşme Yüksek Hızlı
Tren Garı Projesi (İstanbul)

- 2024** • Şirketin 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.
- Şirketin 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.
 - 17.01.2024 tarihinde bağlı ortaklığımız Akfen GT'ye ait olan tüm hisselerin devirleri 73.000.000 USD+ Değişken hisse bedeli 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.
 - 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.
 - Akfen GYO A.Ş. ve 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 refinanse edilmiştir.
 - Bodrum (Sulh Hukuk Mahkemesi) İzalei Şuyu Satış Memurluğu'nca Muğla ili, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 811 ada 23 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın satışı için yapılan ihaleye Şirketimiz tarafından katılım sağlanmış olup, söz konusu ihale 9.000.000 TL bedelle Şirket uhdesinde kalmış ve anılan taşınmaz 22 Temmuz 2024 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir.

- Şirketimizin 2 Ağustos 2024 tarihli KAP açıklamasında belirtilen, Florida'daki EO AT Fountains, LLC'ye yapılan %43'lük yatırımın kapanış işlemleri tamamlanmıştır. Bu yatırım bedeli 4.686.932,45 USD olup, EO AT Fountains, LLC'nin hisseleri bağlı ortaklığımız Bafra Real Estate Investments (Florida), Inc.'e geçmiştir.
- Şirketin Ankara Esenboğa Novotel (175 oda) projesi için Ankara Valiliği, "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararını bildirmiştir. Bu kararlar birlikte, Tuzla Novotel (150 oda) projemiz için daha önce alınan benzer kararın ardından, her iki projenin de ÇED süreci başarıyla tamamlanmıştır.
- Şirket ortaklarından Akfen International Holding B.V.'nin sahip olduğu Şirket sermayesinin %31,32'sine karşılık gelen 1.221.670.260 TL nominal değerli paylar, 1 TL nominal değerli pay için 2,00 TL fiyatla Toptan Alış Satış İşlemlerine ilişkin Prosedür kapsamında Akfen Holding A.Ş.'ye satılmıştır.
- Şirketin sahip olduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. şirketindeki toplam 25.611.697 adet payın tamamının, 14.11.2024 tarihli bağımsız değerlendirme raporu ile belirlenen 28,61 TL birim fiyat üzerinden, %100 oranında bağlı ortaklığı olan Akfen Güney İşletme A.Ş.'ye satılmıştır.
- Şirket, 21.08.2024 tarihli Fon Kullanım Raporu'nda yer alan Tersane Otel Projesi için ayrılan 830 milyon TL'lik fonu, projenin artan maliyetleri ve riskleri nedeniyle yeniden tahsis etmiştir. Bu fon, Tersane Otel yerine Yalıkavak Villa Projesi ve Tuzla 2. Otel (Tuzla Novotel) Projesi için kullanılacaktır.
- Tersane Otel İstanbul projesinden inşaat ve finansman maliyetlerinin artışı kaynaklı fizibl olmaması nedeniyle vazgeçilmiştir. Buna göre fon kullanım yeri değişmiş olup yeni fon kullanım alanları öngörülmüştür. Öngörülen yeni fon kullanım alanları aşağıda gösterilmiştir.

Fon Kullanım Yeri (*)	Kullanım Oranı
Yalıkavak Villa Projesi	%70-%80
Tuzla 2.Otel (Tuzla Novotel) Projesi	%20-%30

(*) İhtiyaç duyulması halinde fon kullanım kalemleri arasında %10 kadar geçiş yapılabilir.

2025 Yılı 3. Çeyrek Sonu Gelişmeleri

OCAK

Bodrum Yalıkavak Projesi Satış Detayları

7 OCAK: 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin olarak kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2'sini aşmayan alım, satım ve kiralama işlemlerinin toplu bildirimi çerçevesinde, devam etmekte olan Bodrum Yalıkavak projemiz kapsamında gerçekleştirilen satış işlemlerinin toplam tutarı, KDV hariç 64.843.636 TL olarak gerçekleşmiştir.

MART

Terminal Kadıköy Projesi Yapı Kullanım İzninin Alınması

7 MART: Şirketin 100% bağlı ortaklığı Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Fıratcan") bünyesinde yer alan, İstanbul, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi, 3478 Ada ile Zühtüpaşa Mahallesi, 3479 Ada'da bulunan Söğütlüçeşme Tren İstasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında geliştirilen "Terminal Kadıköy" projemize ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmıştır.

Kolaylaştırılmış Usulde Birleşmesine ilişkin SPK onayı

21 MART: Şirketimizin, Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'yi kolaylaştırılmış usulde devralma suretiyle birleşmesine ilişkin duyuru metni, SPK'nın 20.03.2025 tarih ve 17/569 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

ŞUBAT

2024 CDP İklim Değişikliği Skoru

12 ŞUBAT: Şirket, Carbon Disclosure Project (CDP) tarafından yapılan 2024 yılı iklim değişikliği değerlendirmesinde ilgili kategoride B notunu almaya hak kazanmıştır.

Pay Geri Alım Programının Başlatılması

25 MART: Şirket Yönetim Kurulu, 25.03.2025 tarihinde yatırımcıları korumak ve sağlıklı fiyat oluşumunu desteklemek amacıyla azami 1 yıl süreli, 85 milyon adet pay ve 200 milyon TL fon ayrılan pay geri alım programı başlatılmasına karar vermiştir. Geri alınan paylar 6 ay süreyle satılmayacak olup, gelişmeler KAP'ta duyurulacak ve ilk Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulacaktır.

Akfen GYO ile Akfen Karaköy'ün Birleşmesinin Tescili

28 MART: Şirket ile Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ile kolaylaştırılmış usuldeki birleşmesi, 28 Mart 2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

Birleşme Başvurusu

28 MART: Şirket ve %100 oranında bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile kolaylaştırılmış usulde birleşebilmesi için SPK'ya başvuruda bulunmuştur.

NİSAN

2025 Yılı Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler

4 NİSAN: Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin portföyünde bulunan "Terminal Kadıköy"ün, Şirketimiz ilişkili tarafı olan Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.'ye kiralanması kapsamında elde edilmesi beklenen kira gelirinin, Şirket'in kamuya açıklanan 2024 yılı konsolide finansal tablolarında yer alan yıllık hasılat tutarının %10'unu aşacağı öngörülmektedir.

Kredi Derecelendirmesi

22 NİSAN: JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. (JCR Eurasia Rating) tarafından yapılan değerlendirmeler kapsamında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating notu 'AA (tr)' olarak teyit edilmiştir.

MAYIS

Terminal Kadıköy'ün Açılması

1 MAYIS: Bağlı ortaklığımız Fıratcan'ın geliştirdiği "Terminal Kadıköy" projesi bugün (1 Mayıs 2025) faaliyete başlamıştır. Bu proje kapsamında, yeme-içme ve diğer ticari alanların işletilmesiyle yıllık 9,6 milyon Euro (KDV dahil) kira geliri elde edilecektir.

AĞUSTOS

SPK'dan Fıratcan İnşaat ile Birleşmeye Onay

1 AĞUSTOS / 29 AĞUSTOS: Şirketimiz, daha önce SPK onayı aldığı (%100 iştiraki Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'yi devralma) birleşme işleminden, beklenen maliyet ve operasyonel faydaların sonraki dönemlerde daha yüksek oluşacağı değerlendirilmesi nedeniyle 29.08.2025 tarihli yönetim kurulu kararıyla vazgeçmiştir. Bu karar ile, birleşmeye ilişkin 28.03.2025 tarihli yönetim kurulu kararları da iptal edilerek kamuoyuna ve yatırımcılara duyurulmuştur.

Akfen Bafra'ya 2. Faz Yeni Yatırım için Sermaye Avansı Verilmesi

25 NİSAN: %100 bağlı ortaklığımız Bafra Real Estate Investments (Florida), Inc. aracılığıyla Florida'daki EA FOUNTAINS SENIOR CARE, LLC'ye %32,5 oranında ortak olunmuş ve bu amaçla 2.000.000 USD sermaye avansı gönderilmiştir. Aynı gün kapanış işlemleri tamamlanarak EA FOUNTAINS SENIOR CARE, LLC'nin %32,5 hissesi Bafra Real Estate Investments (Florida), Inc.'e geçmiştir.

Bodrum Loft Projesi için Ek Alan Tahsisi

20 MAYIS: Şirket, Bodrum Loft Tatil Köyü'nün bulunduğu arazinin bitişiğindeki 2.098,98 m²'lik Hazine taşınmazının ek alan olarak tahsisi için süreci başlattı. Bu kapsamda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, projenin Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) sürecini resmen başlatmıştır. Ön izin aşaması tamamlandığında, kesin tahsis işlemleri gerçekleştirilecektir.

EYLÜL

Kar Dağıtım Politikası

23 EYLÜL: Yeni Vergi Kanunu (7524 Sayılı Kanun) değişikliği ile kar dağıtım koşullarının oluşması halinde, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin dağıtılması benimsenmiştir. Bu düzenlemenin Genel Kurul'da teklif edilmesi kararı alınmıştır.

Sürdürülebilirlik Güvence Denetimi Kuruluşunun Belirlenmesi

24 EYLÜL: 24.09.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla, 2025 Sürdürülebilirlik Raporu güvence denetimi için DRT Bağımsız Denetim A.Ş. belirlenerek Genel Kurul onayına sunulacaktır.

2025 Yılı 3 Çeyrek Sonrası Yaşanan Gelişmeler

EKİM

Terminal Kadıköy'e ilişkin Kira Tahsilatı

1 EKİM: Terminal Kadıköy kira sözleşmesi gereği, ilk yıl kira bedelinin %50'si (KDV dahil 4,8 milyon Euro / 234,01 milyon TL) 01.10.2025 tarihinde Akfen Turizm tarafından Fıratcan'a ödenmiştir.

Pay Geri Alım Programı Kapsamında Gerçekleşen Pay Alımları

27 EKİM: Geri alım programı kapsamında 27 Ekim 2025 tarihine kadar toplam 39.921.784 adet nominal pay geri alınmış olup, sermayeye olan oranı %1,0236'dır.

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.

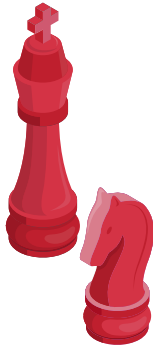
Misyon



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

Strateji

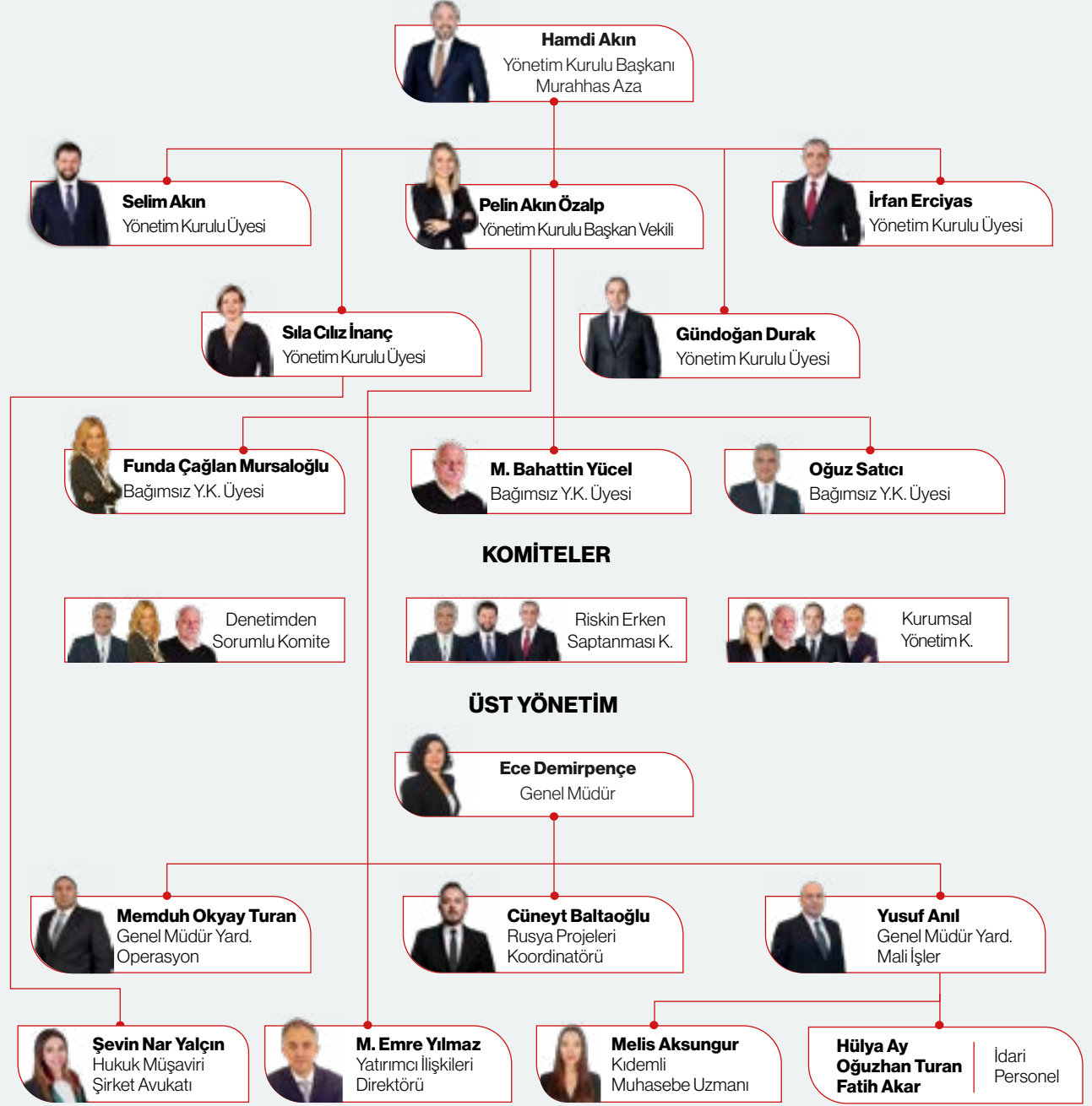
- Azalan borç ve artan gelirle daha erken dönemde temettü dağıtımı
- Ek finansman yükü getirmeyen yeni yatırımlarla gelir ve kârlılıkta büyüme
- Portföy çeşitliliğini arttıracak yüksek kâr marjı olan yeni gayrimenkul yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi
- Uzun dönemli kontratlar ile sürdürülebilir 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 büyüten 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 iskontoluya geçiş ile gelecekte daha fazla değer yaratma potansiyeli



Organizasyon Yapısı



YÖNETİM KURULU



Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar (bin TL)

30 Eylül 2025	35.152
30 Eylül 2024	26.744

21

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

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

Operasyon Haritası

Faaliyetteki ülke sayısı

3 (Türkiye, Rusya, ABD)

Otel sayısı

19 14 Ibis Otel
5 Novotel

Tatil Köyü

1 Bodrum Loft

Yurt

2 Kütahya Öğr. Y.
Isparta Öğr. Y.

Diğer

1 Terminal Kadıköy
(İstanbul)

Devam Eden Projeler

3 Yalıkavak (Muğla)
Kıyıkışlacık (Muğla)
Florida Projesi
Faz 1 - Faz 2 (ABD)

Fabrika Binası

1 Hadımköy Fabrika

İstanbul

Novotel Karaköy
Zeytinburnu Novotel
Zeytinburnu Ibis
Esenyurt Ibis
Tuzla Ibis
Hadımköy Fabrika
Terminal Kadıköy
(Söğütöçme P.)

Eskişehir

Eskişehir Ibis

Ankara

Ibis Ankara
Airport

Trabzon

Trabzon Novotel

Bursa

Bursa Ibis

Kayseri

Kayseri Novotel
Kayseri Ibis

Muğla

Bodrum Loft
Yalıkavak P. (Yapım Aşamasında)
Kıyıkışlacık P. (İnşaat ruhsatı alındı)
Eskiçeşme Arsası

Kütahya

Kütahya
Öğrenci Yurdu

Gaziantep

Gaziantep Novotel
Gaziantep Ibis

Adana

Adana Ibis

Isparta

Isparta
Öğrenci Yurdu

İzmir

Ibis Alsancak

ABD

Florida Projesi
Faz 1 ve Faz 2

Rusya

Kaliningrad Ibis
Moskova Ibis
Samara Ibis
Samara Ofis

BÖLÜM

02

1. GENEL BAKIŞ

2. AKFEN GYO PORTFÖYÜ

3. FİNANSAL GELİŞİM

Akfen GYO Portföyü

- Portföy Tablosu
- Ibis Otel İstanbul Esenyurt
- Ibis Otel Tuzla
- Novotel Karaköy
- 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
- Ibis Otel Moskova
- Ibis Otel Kaliningrad
- Ibis Otel Yaroslavl
- Ibis Otel Samara ve Samara Ofis
- Bodrum Loft
- Isparta Öğrenci Yurdu
- Kütahya Öğrenci Yurdu
- Söğütluçeşme Projesi
- Yalıkavak Projesi
- Kiyıkışlacık Projesi
- Hadımköy Fabrika
- Florida Projesi Faz 1
- Florida Projesi Faz 2 (ABD)

Gayrimenkul Portföy Tablosu



19 Otel

(3.342 oda)

Türkiye (2.477 oda)

Rusya (865 oda)

	Kapasite	Açılış Tarihi	İşletmeci	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Değer 30.09.2025 (m Avro) ^(*)
OTELLER					
Türkiye					
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	208/228 oda	03.2007	Tamaris (Accor)	2067	81,6
Ibis Otel Eskişehir	108 oda	04.2007	Tamaris (Accor)	2029	1,3
Novotel Trabzon	200 oda	10.2008	Tamaris (Accor)	2058	35,3
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	92 / 177 oda	01.2010	Tamaris (Accor)	2038	20,2
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	96 / 160 oda	03.2010	Tamaris (Accor)	2058	15,5
Ibis Otel Bursa	200 oda	11.2010	Tamaris (Accor)	2040	10,1
Ibis Otel Adana	165 oda	09.2012	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	19,5
Ibis Otel Esenyurt	156 oda	01.2013	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	14,5
Ibis Otel İzmir Alsancak	140 oda	06.2013	Tamaris (Accor)	2059	19,1
Ibis Otel Ankara Airport	147 oda	09.2014	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	14,2
Novotel Bosphorus Karaköy	200 oda	02.2016	Tamaris (Accor)	2058	116,8
Ibis Otel Tuzla	200 oda	04.2017	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	32,9
Rusya					
Ibis Otel Yaroslavl	177 oda	09.2011	Accor	Mülkiyet	13,2
Ibis Otel Samara	204 oda	03.2012	Accor	Mülkiyet	11,5
Ibis Otel Kaliningrad	167 oda	08.2013	Accor	Mülkiyet	19,5
Ibis Otel Moskova	317 oda	07.2015	Accor	2059	31,4

(*) 31 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporlarındaki değerleri ve raporlama tarihine kadar gerçekleşen yatırımları içermektedir.

	Kapasite	Açılış Tarihi	İşletmeci	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Değer 30.09.2025 (m Avro) ^(*)
OFİS					
Samara Ofis	4637 m ²	03.2012	Kur. Kiracılar	Mülkiyet	3,7
TATİL KÖYÜ					
Bodrum Loft	92 oda	07.2020	Akfen Turizm	2067	48,9
YURTLAR					
Isparta Yurt Kompleksi	4.032 yatak	12.2018	KYK	2042	19,2
Kütahya Yurt Kompleksi	3.808 yatak	09.2019	KYK	2045	14,1
KARMA GAYRİMENKUL PROJESİ					
Terminal Kadıköy / Söğütlüçeşme P.	16.000 m ²	05.2025	Akfen Turizm	2052	105,2
DİĞER					
Yalıkavak Projesi	22.197 m ²	Plan. 2026 1.Ç.	İnşaat aşamasında	Mülkiyet	75,1
Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi	83.625 m ²	2027	Geliştirme aşamasında	Mülkiyet	57,1
Fabrika Hadımköy	7.027 m ²	-	-	Mülkiyet	3,4
Florida Projesi (ABD) ^(**)	24.281 m ²	-	Yatırım aşaması (Faz-1)	Mülkiyet	2,7
Florida Projesi (ABD) ^(**)	11.088 m ²	-	Yatırım aşaması (Faz-2)	Mülkiyet	1,9
Eskiçeşme Arsası (Muğla)	209,72 m ²	-	-	Mülkiyet	0,4
TOPLAM					788,3

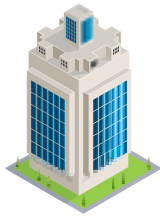
(*) 31 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporlarındaki değerleri ve raporlama tarihine kadar gerçekleşen yatırımları içermektedir.

(**) Akfen GYO'nun sahip olduğu pay oranınca gösterilmiştir.



1 Tatil Köyü

(36 villa)



1 Ofis

(4.637 m²)



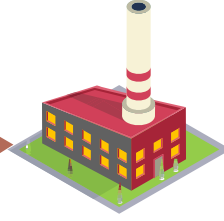
2 Yurt

(7.840 yatak)



1 Diğer Ticari G.Menkuller

(16.000 m²)



1 Fabrika Binası

(7.027 m²)



4 Devam Eden Proje

(141.191 m²)

Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu



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

Zeytinburnu sahilde, İstanbul'un tarihi 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 Stadi'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	81,6 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



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	14,5 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Novotel Bosphorus Karaköy



Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıl tahsis üzerinde yer alan Novotel Karaköy, İstanbul'un tarihi ve turistik değer açısından en değerli bölgeleri arasında başı çeken Karaköy Rıhtım Caddesi üzerinde eski Kozluca Han'ın arazisi üzerine inşa edildi.

Dünyanın ilk beş yıldızlı Novotel özelliği taşıyan otelin açılışı 2016 Şubat'ta gerçekleştirildi. Yapımı devam eden ve tamamlandığında kruvaziyer turizmi anlayışında İstanbul'un turistik çekim merkezi haline gelecek Galataport Projesi ile karşılıklı konumda bulunan Novotel Karaköy, ünlü Mürver Restoran'a da ev sahipliği yapıyor.

Novotel Istanbul Bosphorus

Arsa Alanı	21.440 m ²
İnşaat Alanı	3.074,58 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	35,6 m Avro
Gayrimenkul Değeri	116,8 m Avro
Açılış Tarihi	Şubat 2016
İşletmecisi	Tamaris Turizm (Accor)



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	4.668 m ²
İnşaat Alanı	9.480 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	16,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	32,9 m Avro
Açılış Tarihi	Nisan 2017
İşletmecisi	Tamaris Turizm (Accor)



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	10,1 m Avro
Açılış Tarihi	Kasım 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



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	19,1 m Avro
Açılış Tarihi	Haziran 2013
İşletmecisi	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Eskişehir

Ibis Otel Eskişehir'in arsası, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmış olup eski silobinası 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	1,3 m Avro
Açılış Tarihi	Nisan 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

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	14,2 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2014
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



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	19,5 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2012
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

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	35,3 m Avro
Açılış Tarihi	Ekim 2008
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep



31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nden 30 yıllıkına kiralanın 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 alışveriş 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	20,2 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2010
İşletmecisi	Tamaris Turizm (Accor)

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	15,5 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

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	31,4 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	19,5 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	13,2 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	11,5 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	3,7 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci	Kurumsal Kiracılar



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.

Bodrum Loft

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	48,9 m Avro
Açılış Tarihi	Temmuz 2020
İşletmeci	Akfen Turizm

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

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	19,2 m Avro
Açılış Tarihi	Aralık 2018
İşletmeci	Kredi Yurtlar Kurumu

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	14,1 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2019
İşletmeci	Kredi Yurtlar Kurumu

Söğütlüçeşme (Terminal Kadıköy) Projesi



Söğütlüçeşme (Terminal Kadıköy) Projesi

İnşaat Alanı	21.000 m ²
Kiralanabilir Alan	16.000 m ²
İşletme Süresi	28 yıl (2052)
Öngörülen Kira Geliri	8,0 m Avro+KDV (*)
Akfen Grubu'nun Fıratcan A.Ş.'deki Payı	100%
Gayrimenkulün Değeri	105,2 m Avro

%51'lik hissesi 31.03.2021 tarihinde satın alınan İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 2052 yılına kadar işletmek üzere kiralanması işinin sahibi Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.'nin kalan %49'luk hissesi, SPK mevzuatı kapsamında hazırlatılan 17.07.2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen değer %8 altında fiyatla 10 milyon Euro karşılığı TL'ye satın alınmıştır. Mevcut ticari alanlar 2052 yılına kadar işletilecektir.

41.700 metrekarelik alanın kapsamında olan projede; konser, tiyatro, kurumsal toplantıların yapılabileceği bir etkinlik alanı, gurme lezzetlerin de yer alacağı yeme içme alanı, yöresel ve doğal ürünlerin bulunacağı pazar yeri ile alışveriş yapılabilecek tamamlayıcı mağazaların yapılması planlanıyor. Terminal Kadıköy, 1 Mayıs 2025 itibarıyla faaliyete girmiştir.

(*) Açılış itibarıyla ilk kira dönemine ait kira geliridir.

Hadımköy Fabrika Binası ve Arsası



Fabrika Hadımköy 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, 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.

Hadımköy 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.

Fabrika Hadımköy

Proje Alanı	7.027 m ²
Kapalı Alan	16.119 m ²
Gayrimenkul Değeri	3,4 m Avro
Yatırım Maliyeti	3,1 m Avro



Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup ilgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilmekte olup inşaat faaliyetleri devam etmektedir.



Yalıkavak Projesi

Yalıkavak Projesi

Villa adedi	29
Gayrimenkul Değeri	75,2 m Avro
İnşaat Başlangıcı	Aralık 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	2026 1.Ç.



Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi



Muğla'nın Milas İlçesi Kıyıkışlacık mevkiindeki Iasos Loft, doğal bir limanın içinde kalmaktadır. Milas Havalimanı'na yarım saat mesafede bulunan proje ulaşım bakımından avantajlı konumdadır. Ayrıca Bodrum'un merkezi noktalarına deniz yolu ile de erişim sağlanması planlanmaktadır. Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan Iasos Loft, bulunduğu doğal dokuya uyumlu, çevre dostu bir mimariye sahip olacak şekilde projelendirilmiştir. Tamamen kendi koyuna hakim, eşsiz bu lokasyonda konaklama, yeme-içme, eğlence ve spora dair tüm ince detayların bir arada bulunduğu bir yaşam alanı düşünülmektedir. Komşu parselin marina olması ise deniz tutkunu tekne sahipleri için önemli bir fırsat sunması bekleniyor. Halihazırda projeye ilişkin ÇED raporu ve inşaat ruhsatı süreçleri tamamlanmıştır.



Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi

Arsa Alanı	83.000 m ²
Satılabilir Alan	45.000 m ² / 464 ünite
Arsa Değeri	57,1 m Avro
Planlanan Proje Bitiş Tarihi	2028



Florida (ABD) Projesi



Fountains Senior Care projesi, Florida'nın Jacksonville şehrinde, St. Johns County'de yer alan 174 birimlik bağımsız yaşam tesisi olarak planlanmıştır. Proje, 100 dönümlük karma kullanımlı bir projenin parçası olup, bölgede yaşlı nüfusunun artması ve yaşlı bakım merkezlerine ihtiyacın doğması ile birlikte benzersiz konumuyla, yenilikçi bir seniorcare projesi olarak geliştirilmektedir.

Florida Projesi (Faz 1 - 2027)

Bağımsız Yaşlı Yaşam Merkezi	
Arsa Alanı	25.700 m ²
Ünite Sayısı	174 adet
Mimari Projeler Tamamlanma Oranı	%90
Proje Ortaklık Oranı	%43
Planlanan İnşaat Ruhsat Tarihi	2025
Planlanan İnşaat Başlangıç Tarihi	2025 3.Ç.

Florida Projesi (Faz 2 - 2028)

Yaşlı Bakım Merkezi	
Arsa Alanı	11.088 m ²
Proje Ortaklık Oranı	%32,5
Konsept geliştirme aşamasında	
Planlanan İnşaat Başlangıç Tarihi	2026 3.Ç.

BÖLÜM

03

1. GENEL BAKIŞ

2. AKFEN GYO PORTFÖYÜ

3. 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

(MilyonTL)	30.09.2025	30.09.2024	(%)	Toplam G.menkul Portföy Değeri (m Avro)	
Hasılat	1.167	1.170	-	30.09.2025	31.12.2024
Hasılat (Avro)	24	23	4	788,3	776,9
FAVÖK	970	1.052	(8)	Özkaynak Toplamı (m Avro)	
FAVÖK (Avro)	20	21	(4)	30.09.2025	31.12.2024
Net Dönem Karı (Ana Ortaklık payına düşen kısım)	1.403	1.805	(22)	620	636
(MilyonTL)	30.09.2025	31.12.2024	(%)		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (*)	33.255	32.328	3		
Finansal Borç (**)	4.137	4.376	(5)		
Finansal Borç (Avro)	85	95	(11)		
Net Finansal Borç (**)	2.759	2.233	24		
Net Finansal Borç (Avro)	56	48	17		
Toplam Aktifler	39.261	38.519	2		
Özkaynak Toplamı	30.236	29.306	3		

(*) TFRS 16 gereği muhasebeleşen arsa kullanım hakları dahil değildir.

(**) TFRS 16 gereği muhasebeleşen arsa kiralama borçları dahil değildir.

TMS 29'un Finansallar Üzerindeki Etkisi

(milyon TL)	TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Dahil		TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Hariç (*)	
Seçilmiş Bilanço Kalemleri	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Toplam Varlıklar	39.261	38.519	31.852	31.582
Toplam Yükümlülükler	9.026	9.213	10.281	10.222
Özkaynaklar	30.236	29.306	21.572	21.360
Finansal Borçlar	4.137	4.376	4.137	3.489
Net Finansal Borçlar	2.759	2.233	2.759	1.780
Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Hasılat	1.167	1.170	1.099	810
Brüt Kar	1.102	1.126	1.036	779
Esas Faaliyet Karı	957	1.856	907	4.952
Net Dönem Karı (Ana Ortaklık Payı)	1.403	1.805	398	4.487
FAVÖK	970	1.052	918	728

(*) TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Hariç veriler Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablo ve dipnotlarında yer almamaktadır.

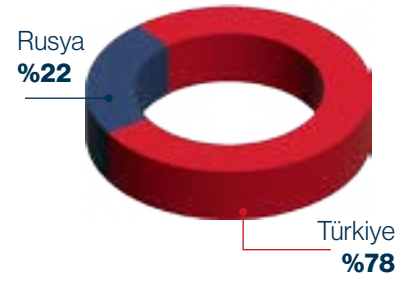
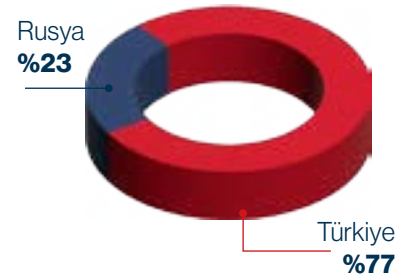
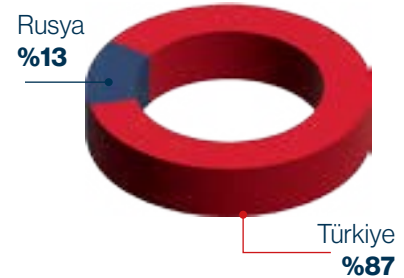
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller^(*)

(milyon TL)	30.09.2025	31.12.2024	Değişim
Türkiye	29.049	28.681	1%
Rusya	4.206	3.647	15%
TOPLAM	33.255	32.328	3%

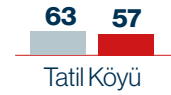
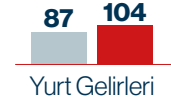
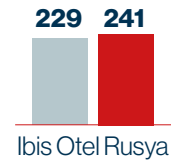
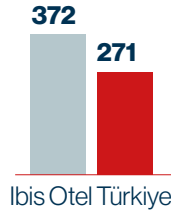
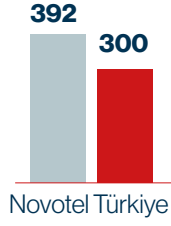
(*) Arsa kullanım hakları hariç rakamlardır.

Portföy Tablosu

Varlıklar (milyon Avro)	30.09.2025	31.12.2024
Projeler		
Bodrum arsa	0,4	0,4
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	81,6	81,6
Ibis Otel Eskişehir	1,3	1,3
Novotel Trabzon	35,3	35,3
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	15,5	15,5
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	20,2	20,2
Ibis Otel Esenyurt	14,5	14,5
Ibis Otel Adana	19,5	19,5
Ibis Otel İzmir Alsancak	19,1	19,1
Ibis Otel Ankara Airport	14,2	14,2
Ibis Otel Bursa	10,1	10,1
Ibis Otel Tuzla	32,9	32,8
Isparta Yurt	19,2	19,2
Kütahya Yurt	14,1	14,1
Bodrum Loft	48,9	47,7
Karaköy Bosphorus Otel	116,8	-
Karaköy Fabrika	3,4	-
Yalıkavak Projesi	69,4	69,4
İştirakler		
Akfen Bafra	6,5	5,0
Akfen Kuzey	77,9	68,0
Gökliman Yatırım İnş. Tur. Jeotermal A.Ş.	41,8	44,4
Fıratcan İnşaat Turizm Tic. A.Ş.	61,7	61,1
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.	-	100,2
Para & Sermaye Piyasası Araçları	22,5	42,5
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	746,9	736,1
Diğer Aktifler & Alacaklar	29,5	50,2
BORÇLAR	109,8	98,8
NET AKTİF DEĞER (NAV)	666,7	687,4

Bölgesel Hasılat Dağılımı
(30.09.2025)Bölgesel FAVÖK Dağılımı
(30.09.2025)Yatırım Amaçlı
Gayrimenkullerin Dağılımı
(30.09.2025)

Kira Gelirleri



■ 2024 9 aylık
■ 2025 9 aylık

(bin TL)	30.09.2025	30.09.2024	Değişim
Ibis Ibis Otel Zeytinburnu	38.242	53.365	-28%
Novotel Zeytinburnu	44.797	72.390	-38%
Ibis Otel Eskişehir	15.943	15.180	5%
Novotel Trabzon	45.093	47.327	-5%
Ibis Otel Gaziantep	28.567	41.457	-31%
Novotel Gaziantep	17.695	28.665	-38%
Ibis Otel Kayseri	20.424	23.119	-12%
Novotel Kayseri	13.073	14.979	-13%
Ibis Otel Bursa	16.780	18.220	-8%
Ibis Otel Adana	35.671	43.394	-18%
Ibis Otel Esenyurt	22.113	20.029	10%
Ibis Otel İzmir Alsancak	28.475	43.168	-34%
Ibis Otel Ankara Airport	23.213	32.433	-28%
Ibis Otel Tuzla	41.815	81.264	-49%
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	179.973	228.978	-21%
Ibis Otel Yaroslavl	45.564	38.338	19%
Ibis Otel Samara	31.541	27.848	13%
Ibis Otel Kaliningrad	78.220	73.099	7%
Ibis Otel Moskova	86.257	89.984	-4%
Isparta&Kütahya Yurt	104.333	87.470	19%
Bodrum Loft	57.283	63.113	-9%
Fabrika Binası Kira Geliri	12.633	12.060	5%
Terminal Kadıköy	164.504	0	-
TOPLAM	1.152.210	1.155.880	0%

KİRA GELİRLERİ

Türkiye Toplam - Ibis	271.243	371.629	-27%
Türkiye Toplam - Novotel	300.632	392.339	-23%
Türkiye Toplam - Ibis & Novotel	571.875	763.968	-25%
Yurt gelirleri	104.333	87.470	19%
Bodrum Loft	57.283	63.113	-9%
Terminal Kadıköy	164.504	-	-
Samara Ofis	14.725	14.554	1%
Diğer TR Kira Geliri	12.633	12.060	5%
Rusya Toplam - Ibis	241.582	229.269	5%
Türkiye & Rusya Ana Toplam (TL)	1.166.935	1.170.434	0%

Toplam Finansal Borç

Defter Değeri (milyon TL)	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	Değişim (%)
1 yıldan kısa	679	741	-8,0
1 - 2 yıl	1.429	1.528	-6,0
2 - 3 yıl	416	411	1,0
3 - 4 yıl	418	382	10,4
4 - 5 yıl	455	436	4,0
5 yıl ve üzeri	739	878	-16,0
Toplam finansal borçlar	4.137	4.376	-5,0

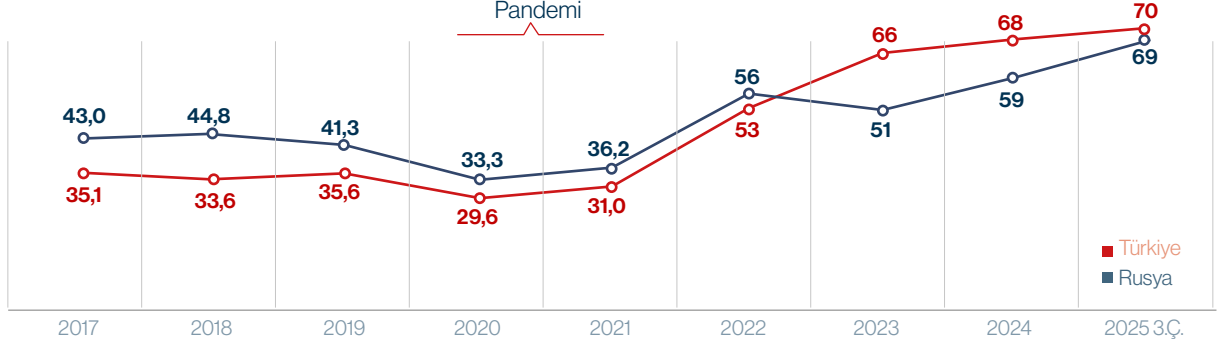
Nominal Değer (milyon TL)

1 yıldan kısa	416	427	-2,6
1 - 2 yıl	1.427	1.508	-5,4
2 - 3 yıl	406	379	7,0
3 - 4 yıl	456	404	12,8
4 - 5 yıl	535	530	1,0
5 yıl ve üzeri	826	1.038	-20,4
Toplam finansal borçlar	4.065	4.286	-5,2



Accor Otelleri Operasyonel Verileri

Oda Başına Fiyat (EUR)



Doluluk Oranları ve Oda Fiyatları

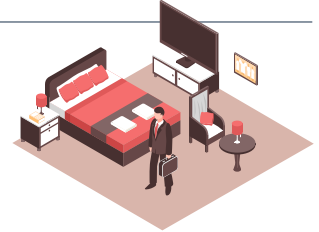
	30 Eylül 25	30 Eylül 24	Değişim (%)
Doluluk Oranları %			
Türkiye Toplam - İbis	62,9%	69,2%	-6,4%
Türkiye Toplam - Novotel	68,7%	69,1%	-0,5%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	64,7%	69,2%	-4,5%
Rusya Toplam - İbis	64,4%	68,6%	-4,2%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	64,7%	68,4%	-3,8%

Ortalama Oda Fiyatı (Türk Lirası - KDV Hariç)

Türkiye Toplam - İbis	2.376	1.813	31%
Türkiye Toplam - Novotel	4.348	3.585	21%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	3.047	2.382	28%
Rusya Toplam - İbis	2.983	2.236	33%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	3.015	2.300	31%

Otellere Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL - KDV Hariç)

Türkiye Toplam - İbis	1.885	1.574	20%
Türkiye Toplam - Novotel	3.906	3.151	24%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	2.533	2.080	22%
Rusya Toplam - İbis	2.339	1.865	25%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	2.469	1.972	25%



Doluluk Oranları (%)

2025/3.Ç.	2024/3.Ç.
64,7	68,4



Oda Fiyatı

(Türkiye-Rusya Ort. Oda Fiyatı Avro)

2025/3.Ç.	2024/3.Ç.
70€	66€

Operasyonel ve Finansal Performans

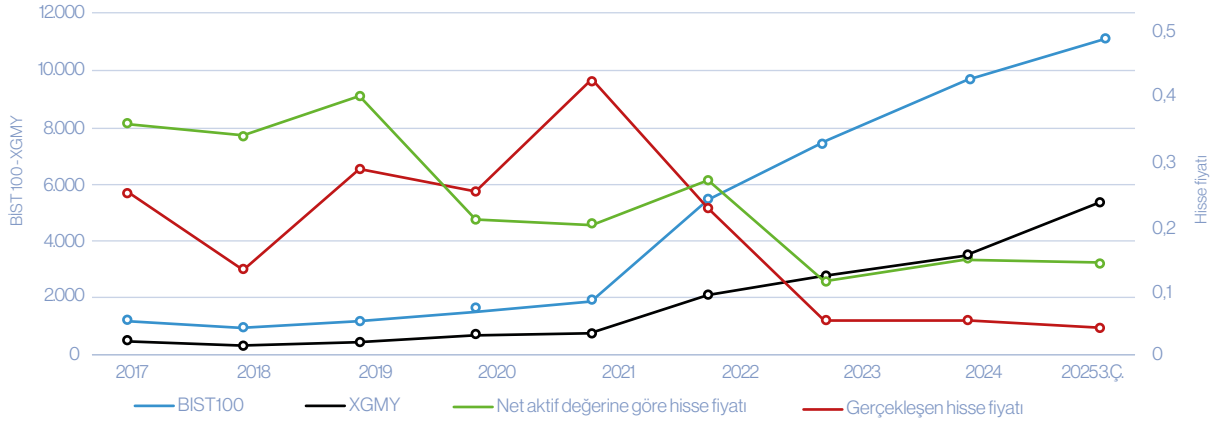
Aktif toplamımız 3. çeyrek sonunda 39,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. Bu sonuç, yıl başından bu yana %2'lik sağlam bir büyümenin göstergesidir.

Güçlü nakit akışı finansal yapıyı sağlamlaştırmıştır

2025 üçüncü çeyrek sonu itibarıyla, operasyonel nakit akışımızın yarattığı güçle Özkaynaklarımızı 620 milyon Euro'ya taşıdık. Aynı dönemde, finansal borçlarımızı yıl başına göre %11 azaltarak 85 milyon Euro ile düşük bir seviyede konumlandık.



Güçlü operasyonel sonuçların desteğiyle, 2025 üçüncü çeyrek sonu itibarıyla toplam hasılatımız 1.167 milyon TL'ye ulaşarak şirketin performansını pekiştirdi.



	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025/3.Ç.
BİST 100 Endeksi	913	1.144	1.477	1.858	5.509	7.470	9.830	11.012
XGMYO	285	405	647	721	2.099	2.449	3.588	5.485
Şirket Piyasa Değeri (m. Avro)	50	112	98	633	344	236	222	212,3
Net Aktif Değer (m. Avro)	135	157	83	299	408	641	687	667
Net Aktif Değere Göre Hisse Fiyatı	0,39	0,46	0,24	0,23	0,31	0,16	0,18	0,17
Gerçekleşen Hisse Fiyatı (Avro)	0,15	0,33	0,29	0,49	0,26	0,06	0,06	0,05

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 aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.094.668.898	1.956.278.629
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	24.556.317.114	18.553.892.576
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	5.437.303.604	5.839.213.589
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) ^(*)	III-48.1. Md. 23 / (f)	728.021.680	698.888.439
	Diğer varlıklar		576.282.895	1.547.425.051
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	32.392.594.191	28.595.698.284
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	2.126.013.705	2.291.067.669
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	125.146.269	66.722.050
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	27.031.833.204	24.036.032.508
	Diğer kaynaklar		3.109.601.013	2.201.876.057
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	32.392.594.191	28.595.698.284
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
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)	920.443.747	57.474.676
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)	18.243.734	18.243.734
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	386.348.592	369.631.577
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 / (I)	915.711.004	51.916.152

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	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	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%75,81	%64,88	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%20,17	%27,26	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0,00	%0,00	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,06	%0,06	<%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	%9,76	%11,35	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2,84	%0,20	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	%2,83	%0,18	<%10

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari olmayan alacakların tamamı Şirket'in %100 bağlı ortaklıklarından alacaklardan oluşmaktadır (Not 4).

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

