

Sigortalanmamış veya sigortaların kapsamını aşan zarar veya sorumlulukların meydana gelmesi, Şirket'in itibarına zarar verebilir.

Yukarıda açıklanan sorunlardan herhangi biri, Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

10. Şirket, vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya vergi denetimlerinden olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in fiili vergi oranı, vergi kanunlarındaki veya bunların yorumlanmasındaki değişikliklerden veya Şirket yönetiminin ertelenmiş vergi varlıklarını kullanabilme kabiliyetindeki değişikliklerden etkilenebilmektedir. Şirket aynı zamanda uygulamaya konulan yeni vergiler veya geçerli vergi oranlarındaki artışlara maruz kalabilmektedir.

2 Ağustos 2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de, "7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" yayınlanmıştır. İlgili kanun ile yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması, küresel asgari vergi uygulaması ve vergi ile ilgili diğer bir çok konuda düzenleme ve değişiklikler yapılmıştır. Belirtilen kanunun 35 inci maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "*Kurumlar vergisi ve geçici vergi oranı*" başlıklı 32 nci maddesinde yapılan değişiklikle, 13.06.2024 tarih ve 21959 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yapı-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapıtırılması Hakkında Kanuna göre yapı-işlet-devret modeli çerçevesinde gerçekleştirilen projeler ile 6428 sayılı Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İşbirliği Modeli ile Tesis Yapıtırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınması ile Bazı Kanunun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre kamu özel iş birliği modeli çerçevesinde yürütülen projelerde faaliyette bulunan kurumların kazançları üzerinden alınan kurumlar vergisi oranının yüzde 25'den yüzde 30'a yükseltileceği düzenlenmiştir. KVK'ya eklenen "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi ile kurumlar vergisi mükelleflerinin hesaplayacakları kurumlar vergisinin tespitine yönelik düzenleme yapılmış ve kurumların asgari %10 oranında kurumlar vergisi ödemeleri zorunluluğu getirilmiştir..Düzenleme uyarınca 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, öngörülen bazı indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır.

Grup değişikliklerin finansal tablolar üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

Diğer taraftan, işbu İzahname tarihi itibarıyla, 2024 yılı için uygulanacak kurumlar vergisi oranı Şirket için %25'tir. Bir önceki paragrafta verilen düzenlemelere göre yapılan değişiklikler 2025 yılı vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. İzahnamede yer alan finansal tablo tarihleri itibarıyla kurumlar vergisi oranları ise 2021 yılı için ise %25, 2022 yılı için ise %23, 2023 ve 2024 yılı için %25'tir. Ancak İzahnameye konu finansal dönemler itibarıyla Şirket'in Bağlı Ortaklıklarının sahip olduğu yatırım teşvik belgeleri kapsamında vergi indiriminden faydalanabilmektedir. Ayrıca, halka arz sonrasındaki dönemlerde, Şirket'in halka açıklık oranının %20'ye ulaşması halinde Şirket, güncel mevzuat çerçevesinde, ilgili yıldan başlamak üzere beş hesap dönemine ait kurum kazançlarında uygulanacak kurumlar vergisi oranında 2 puanlık bir vergi indiriminden faydalanabilecektir.

Buna karşılık kurumlar vergisi oranının sonradan artmayacağı konusunda herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Ek olarak Şirket, faydalanmakta olduğu ya da halka arz sonrasındaki faydalanabilecek olduğu vergi indirimlerine ilişkin şartları kaybetmesi ya da ilgili vergi mevzuatını ihlal etmesi durumunda söz konusu indirimler kapsamında ödenmemiş tüm vergi tutarlarını, gecikme cezası ile birlikte ödemek zorunda kalabilir. Şirket'in herhangi bir finansal yıldaki fiili vergi oranını oluşturan faktörler, sonraki finansal yıl veya yıllar için geçerli

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

akfer
Holding A.Ş.





2. **Şehir hastanelerindeki KÖİ modeline ve/veya sağlık uygulamalarına ilişkin mevzuattaki değişiklikler, KÖİ sözleşmeleri kapsamındaki kullanım bedeli ve hizmet bedeli hesaplamalarında revizyonlara sebep olabilir ve bu değişiklikler neticesinde Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin gelirlerinde azalmalar söz konusu olabilir.**

KÖİ sözleşmeleri kapsamında hesaplanan hizmet bedeli tutarlarında, miktara bağlı tıbbi destek hizmetlerinden laboratuvar ve görüntüleme hizmetlerinden her biri için, belirlenen katsayılar dikkate alınmaktadır.—Anılan hizmetlerin sunumunda,—katsayılar da, gelecekte meydana gelebilecek olan mevzuat değişiklikleri sebebiyle düşüşler meydana gelebilir.—öngörülen katsayılardaki artışların, enflasyondaki artıştan daha az seviyelerde olması da söz konusu olabilir. Bu tür durumlar, KÖİ sözleşmeleri kapsamında Proje Şirketleri'ne yapılacak olan hizmet bedeli ödemelerinde de azalışa ve bunun neticesinde Şirket ve Proje Şirketleri'nin gelirlerinde düşüşe sebep olabilir.

Hizmet bedeli tutarlarına ilişkin ödeme yapılırken, aynı hastaya ilişkin olarak gerçekleştirilmiş olan aynı vasıflı birden fazla tıbbi destek hizmeti söz konusu olduğunda, bu hizmetlerden yalnızca bir tanesi için ödeme yapıldığı durumlar ve bu çerçevede de bazı hizmetlerin gerçekleştirilmiş olmasına karşılık o işlem için hizmet bedelinin alınamaması gündeme gelebilmektedir.

Yukarıda belirtildiği şekilde hizmet bedeli ödemelerinde, mevzuattan kaynaklanan değişiklikler olabileceği gibi, kullanım bedeli tutarlarının hesaplanmasında da mevzuattaki değişiklikler sebebiyle revizyonlar söz konusu olabilir. Örneğin, KÖİ mevzuatı tahtında, daha öncesinde kullanım bedellerine ilişkin bir taban ve tavan fiyat uygulaması yokken, KÖİ mevzuatında 25.01.2020 tarihinde yapılan değişiklikler neticesinde, kullanım bedeli ödemelerinin tabi olacağı taban ve tavan fiyatların belirlenmesine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Buna göre, güncel durumda KÖİ sözleşmelerinde, kullanım bedelinin, idare ile Proje Şirketi arasında, sözleşme süresince her bir ilgili dönem için belirlenen taban tutardan daha düşük ve tavan tutardan da daha yüksek olamayacağı düzenlenmiştir. Bu düzenleme, geçmişte Proje Şirketleri'nin gelirlerinin azalmasına yol açmış olup; gelecekte de çeşitli mevzuat değişiklikleri sebebiyle hizmet bedelleri ve/veya kullanım bedellerinin hesaplama metodu veya hesaplamalarda dikkate alınan faktörlerde değişiklikler söz konusu olabilir ve bu tür durumlar, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin faaliyet sonuçlarını ve gelirlerini olumsuz etkileyebilir.

Her halükarda, KÖİ sözleşmeleri kapsamında yer alan yükümlülükleri doğrudan etkileyen bir mevzuat değişikliği olması halinde Proje Şirketi'nin katlanması gerekli maliyetlerde önemli bir değişim olması durumunda, taraflar sözleşme bedeli ve diğer ilgili şartları uyarlamak açısından tekrar şartları düzenleyebilirler.

3. **Devlet, KÖİ modeline olan yaklaşımını ya da özel sağlık sektörüne olan yaklaşımını değiştirebilir. Bu durum Şirket'in gelirlerine etki edebilir.**

Devletin-KÖİ modeline olan yaklaşımı, gelecekte değişiklik gösterebilir.

Devlet ayrıca, özel sağlık sektörüne sağlanan mali katkının kapsamında ve/veya özel sağlık sektöründe uygulanan fiyat politikalarında, şehir hastanelerinin veya diğer devlet hastanelerinin aleyhine sonuçlanacak bazı mevzuat değişiklikleri gerçekleştirebilir. Hem devlet hem de SGK tarafından özel sağlık hizmeti sağlayıcılarına geçmişte bazı avantajlı düzenlemeler ve politikaların uygulanması söz konusu olmuştur; benzeri şekilde özel sağlık hizmeti sağlayıcılarının kamu sağlık hizmeti sağlayıcıları karşısında rekabet avantajını artırıcı nitelikte yasal düzenleme veya politika değişikliklerinin, devlet veya SGK tarafından uygulanmaya konmayacağına garanti yoktur.

söz konusudur. Benzer şekilde, döviz kurundaki artışlar da maliyetleri arttırabilir. Şirket bu maliyet artışlarının tamamını satış fiyatlarına yansıtamayabilir veya yansıttığı takdirde ise satış hızında azalma söz konusu olabilir. Şirket'in gelirlerinin geçmiş yıllarda artmış olması bundan sonraki süreçte devamlı artacağı anlamına gelmemektedir.

Bu faktörler aynı zamanda gayrimenkullerin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açarak Şirket'in piyasa değerine olumsuz etkide bulunabilir.

2. Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir, gayrimenkul değerlemeleri gerçek değeri yansıtmayabilir.

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, ilgili şirketler sahip oldukları gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değeri üzerinden nakde çeviremeyebilir, bu sebeple yatırımlarda zararlara uğrayabilir, yatırımlarını istediği zaman nakde çeviremeyebilir ve bu da Şirket'in konsolide bazda zarara uğramasına sebep olabilir.

Gayrimenkul değerlemesi yapılırken her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, değerlendirme işlemi, doğası gereği öznel yani sübjektif bir işlemdir. Neticede değerlemeler varsayımlara tabi olup, gayrimenkullerle ilgili olarak değerlemelerin fiili piyasa rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralara, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden kaynaklanabilecek dalgalanmalara açıktır. Şirket'in bu tür etkenlere açık malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir, mevcut durumda biçilen değer piyasa etkenlerine göre azalabilir ya da artabilir.

3. Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu, yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Rekabetin yoğun olmasının nedenlerinden biri de bu sektöre girişin diğer sektörlerle oranla daha kolay olmasıdır. Ayrıca, Türkiye'de gayrimenkul sektöründe kurumsal firmalar olduğu kadar kurumsal olmayan teşebbüslerce de faaliyet gösterilebilmektedir. Kentsel dönüşüm süreçlerinin hızlanması bu durumda artışa sebebiyet vermektedir.

Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler. Şirket'in rakipleri, hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarıyla daha çekici lokasyonlarda projeler geliştirebilirler.

Ayrıca Şirket büyüme fırsatlarını değerlendiremeyebilir, başarılı bir şekilde yararlanamayabilir veya büyüme politikasını etkin bir şekilde yürütemeyebilir. İlerleyen dönemlerde Şirket'in projeler geliştirmeyi hedeflediği lokasyonlarda konut stoğunun yeterli seviyelere ulaşması ve arz artışına bağlı olarak satışların azalmasına yol açabilir.

Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesine arz fazlalığına yol açabilir, bu rekabete bağlı olarak ilgili Şirket'in projelerinin satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve Şirket'in faaliyet sonuçları bu durumdan olumsuz etkilenebilir.



5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

1. *İhraç edilen paylar halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanmaları yaşanabilir.*

Halka arzı takiben Halka Arz Edilen Paylar için bir piyasanın oluşacağını veya bir piyasa oluştuğu takdirde bunun bir süreklilik göstereceğinin garantisi yoktur. Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya oluşmuş olan bir piyasa, sürdürülebilir olmayabilir. Bu durumlar yatırımcıların halka arzdan aldıkları payların likiditesi üzerinde olumsuz rol oynayabilir veya Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyat oynaklığını artırabilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem göreceği piyasadaki fiyatına ve gelecekteki performansına ilişkin bir gösterge olmayabilir.

Ayrıca Şirket'in faaliyet performansı ve buna bağlı finansal sonuçları işbu İzahname'de de belirtilen risklerin oluşması durumunda analistlerin ve/veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatı gerek Şirket'in gerekse içinde bulunduğu sektörün finansal performansındaki, global veya ulusal makroekonomik ortamdaki, Şirket'in rakiplerinin faaliyetlerindeki ve ayrıca işbu İzahname'nin risk faktörleri dahil ilgili bölümlerinde değinilen koşullardaki değişikliklere bağlı olarak dalgalanmalara maruz kalabilir.

2. *Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.*

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %15'ine tekabül eden toplam 95.487.612 TL nominal değerli pay BIST'te işlem görecektir. Bu sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

3. *Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir.*

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri Şirket'in performansı ile bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalara tabi olabilir. Hatta bu dalgalanmalar halka arzın hemen ardından Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Şirket'in kine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki düşüşler Halka Arz Edilen Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esaslı olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

4. *İhraççı'nın payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, İhraççı'nın çoğunluk pay sahibi Akfen Holding Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden çoğunluk pay sahibinin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir. Ayrıca ileride Şirket paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönünde algı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri üzerinde esaslı olumsuz etkisi oluşturabilir.*

İhraççı'nın paylarının birincil piyasada halka arzından sonra, halka arz öncesindeki pay sahibi olan Akfen Holding, pay çoğunluğuna sahip olmaya devam edecektir. Bu durumun, kâr payı dağıtımı ve bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları ile yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemler üzerinde etkisi olabilir.



7. Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.

Türkiye’de halka açık şirketlerin tabii oldukları mevzuata ve ayrıca şirket esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kâr payı dağıtım politikalarına uygun olarak kâr payı dağıtımları gerekmektedir.

Halka açık şirketler, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olmak üzere kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabılır kâr payını şirket bünyesinde bırakabilmektedir. Söz konusu dağıtılabılır kâr payının hesaplamasında kullanılan meblağlar ve formüller SPK tarafından değiştirilebilir.

Şirket ve/veya diğer bağlı ortaklıkları ve iştirakleri tarafından Şirket’e ve/veya Şirket tarafından kendi pay sahiplerine yapılacak olan herhangi bir kâr payı ödemesinin tutarı ve şekli aşağıdakiler dahil ama bunlarla sınırlı olmamak üzere pek çok etkene bağlıdır:

- Yeterli seviyede kar elde edilmesi
- Dağıtılabılır kar ve yedeklerin durumu
- Şirket’in serbest nakit akışının müsait olması
- Şirket’in borçluluk düzeyi, mevcut yükümlülükleri
- Türkiye’de faaliyet gösteren diğer karşılaştırılabilir halka açık şirketlerin ödediği temettü tutarları
- Pay sahiplerin kâr payı hedefleri ve beklentileri
- Pandemi ve diğer doğal afetler sonucu düzenleyici otoriteler veya hükûmetlerin aldığı tedbirler
- Bankalarla imzalanmış genel kredi sözleşmeleri kapsamında bankalara verilen negatif taahhütler
- Yönetim kurulunun takdirine bağlı diğer etkenler
- Taraf olunan kredi sözleşmelerinin bir bölümünde kar dağıtımına ilişkin sınırlamalar veya ancak belirli şartların sağlanması halinde kar dağıtılabileceğine ilişkin düzenlemeler mevcuttur.

Şirket’in kâr dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, Şirket’in uzun vadeli stratejisi, Şirket, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabılır.

Şirket ve/veya diğer bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin karlılık düzeyinin yeterli seviyede olmasına rağmen ilgili şirketin yönetim kurulu, şirket menfaati açısından kârın başka amaçlar için kullanılmasının daha doğru olacağına kanaat getirebilir. Bu durumda Şirket’in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri tarafından Şirket’e ve/veya Şirket tarafından kendi pay sahiplerine kâr payı ödenmeyebilir. Bunların sonucunda Şirket’in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik gösterebilir.

8. Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.

Halka Arz Edilen Paylar’ın potansiyel yatırımcılarından her biri, kendi koşulları çerçevesinde bu yatırımın uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcının bilhassa



- Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;
- Kur riski de dâhil olmak üzere, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;
- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı hallerde

Şirket'in Borsa'da işlem gören paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

- a) Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- b) Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve
- c) Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdır. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli yatırım kanunlarına ve düzenlemelerine ve/veya bazı makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya uygun düzenleyici kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

Şirket'in takip eden yıllardaki KÖİ sözleşme sürelerinin bitiş tarihlerinin yaklaşması pay fiyatının düşmesine sebep olabilir.

9. Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

İhraççı, paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını taahhüt etmiştir. Diğer taraftan, söz konusu taahhüt süresi sona erdikten sonra bedelsiz sermaye artırımı yapılması durumunda, Şirket ortakları sermayedeki payı oranında bedelsiz pay alma hakkına sahip olacak ve sermaye artırımı sürecinin tamamlanması sonrasında Şirket paylarının Borsa fiyatında bedelsiz sermaye artırımı sonucunu yansıtabilecek şekilde aşağı yönlü bir düzenleme yapılacaktır.

Ayrıca, Şirket yönetim kurulu, bedelli sermaye artırımı yapılmamasına ilişkin taahhüt süresi sona erdiğinde sermayeyi gerektiğinde bedelli olarak artırılabilir. Dolayısıyla, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen ve da kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket'in sermayesi artarken yatırımcıların sahip olduğu pay adedi artmayacağından yatırımcıların toplam sermaye oranı azalabilmektedir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akat Mah. Etiler Marmara Çarşısı
F-2 A Blok No:16 Beşiktaş 34398 İstanbul
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 78
E-posta: bilgi@vym.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 228
Kurumlar V.D. No: 02220000000000000000
Mersis No: 0-02230-0786-55000000000000000000

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



1. Deprem, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler ve Türkiye'ye yakın coğrafyalarda yaşanan silahlı çatışma ve savaş gibi olumsuz durumlar genel olarak ülke ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye coğrafi konumu gereği yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Özellikle de Marmara Bölgesi'nde gelecekte gerçekleşebilecek şiddetli bir deprem, Türkiye'nin makroekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir. Benzer şekilde, heyelan, kasırga, fırtına, tsunami, yangın gibi diğer afetler ile olağanüstü olaylar da Şirket'in faaliyet gösterdiği yapılara zarar verebilir ve bu sebeple Şirket'in değer kaybı yaşamaması ve Şirket faaliyetlerinin olumsuz yönde etkilenmesi söz konusu olabilir.

Ayrıca, Türkiye’de veya diğer ülkelerde yaşanan savaş, terör saldırıları veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar ve bunların makro-ekonomik etkileri, Şirket’in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket’in gelirlerinde azalmaya ve ülke ekonomisinde daralmaya sebep olabilir. Buna ek olarak, 2022 yılında başlayan Rusya-Ukrayna savaşı ve 2023 yılı içerisinde ortaya çıkan İsrail-Gazze olayları ve söz konusu olayların bölgede yarattığı belirsizlik ve beklentiler de makroekonomik seviyede finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmakta olup, bu tür belirsizlik ve dalgalanmalar, Şirket’in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini veya finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Finansal tablolarda yer verilen diğer risklere ilaveten, Şirket'in finansal tablolarında en büyük kalem, "İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar" olup, söz konusu kalem, gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmektedir. Enflasyon oranı, döviz kurlarındaki değişim ve iskonto oranlarında önemli değişiklikler gerçekleşmesi halinde gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan sözleşmeye dayalı nakit akışlarında önemli değişiklikler doğabilir ve bu durum da "İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar"ı etkilemek suretiyle Şirket'in finansal tablolarında önemli değişimlere sebep olabilir.

2. Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolarda Yer Verilen Diğer Riskler

Kredi riski, likidite riski, faiz riski, yabancı para riski ve sermaye riskine ilişkin bilgi, özel bağımsız denetim raporunun 31 numaralı dipnotunda yer almaktadır.

6. İHRACÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in unvanı Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi'dir.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü – 62098

6.1.3. İhracçının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, Ankara Ticaret Sicili'ne 06.10.1986 tarihinde "Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Limited Şirketi" unvanıyla tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur. Şirket, limited şirketten anonim şirkete tür değiştirmiş ve anonim şirket esas sözleşmesi Ankara Ticaret Sicili'ne 02.01.1989 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 04.01.1989 tarih ve 2181 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu tür değişikliği kapsamında Şirket'in yeni unvanı "Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi" olmuştur.

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

Hukuki Statüsü:	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat:	Türkiye Cumhuriyeti Kanunları (aşağıda ayrıca açıklanmaktadır)
Kurulduğu Ülke:	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi:	Koza Sokak No:22, Gaziosmanpaşa, Çankaya, Ankara
İnternet Adresi:	www.akfeninsaat.com.tr
Telefon Numarası:	+90 (312) 408 10 00
Faks Numarası:	+90 (312) 441 07 82

İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

KÖİ Mevzuatı

6428 sayılı Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli İle Tesis Yapıtırılması, Yenilenmesi Ve Hizmet Alınması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

6428 Sayılı Kanunun amacı; ihale ile özel hukuk hükümlerine göre, kamu özel iş birliği modeli çerçevesinde; Sağlık Bakanlığı ve bağlı kuruluşlarınca yapılmasına ihtiyaç duyulan tesislerin ön proje, ön fizibilite raporu ve belirlenecek temel standartlar çerçevesinde, hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde sözleşme belirtilen sabit yatırım dönemi hariç otuz yılı geçmemek üzere bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmek suretiyle yaptırılması, mevcut tesislerin yenilenmesinin sağlanması ve bu projeler için alınacak danışmanlık, araştırma-geliştirme hizmetleri ile ileri teknoloji ya da yüksek mali kaynak gerektiren bazı hizmetlerin gördürülmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

İdare ile yüklenici arasında akdedilen sözleşme, özel hukuk hükümlerine tabi olup süresi, tesisin özelliklerine ve fizibilite raporuna bağlı olarak sözleşme belirtilen sabit yatırım dönemi hariç otuz yılı geçmemek üzere idarece belirlenir. Tesisin ve ticari hizmet alanlarının yapım işlerinin projelendirilmesinden ve finansmanının sağlanmasından, yapımından, bakım ve onarımından, yükleniciye bırakılan hizmetlerin yerine getirilmesi ile ticari hizmet alanlarının işletilmesinden, sözleşme süresi sonunda yerleşkenin her türlü borç ve taahhütten ari, bakımlı, çalışır ve kullanılabilir durumda Sağlık Bakanlığı'na devredilmesinden yüklenici sorumludur. Sözleşme bedeli ve sözleşme süresinin tespitinde; yatırımın maliyeti ve projenin mahiyeti, ekipman ve tıbbi donanımın yüklenici tarafından sağlanıp sağlanmayacağı, yüklenicinin kârı, yatırım konusu taşınmaz ve tesisteki hizmetlerin ve ticari hizmet alanlarının işletilmesinin yükleniciye verilip verilmeyeceği hususları dikkate alınır. Sözleşme bedeli, Sağlık Bakanlığı'na veya bağlı kuruluşlara ait döner sermaye bütçesinden ve/veya merkezi yönetim bütçesinden ödenir.

İdare ile yüklenici arasında imzalanan yapım sözleşmesi süresi sonunda yerleşke, her türlü borç ve taahhütten ari, bakımlı, çalışır ve kullanılabilir durumda bedelsiz olarak kendiliğinden idareye geçer.

KÖİ Uygulama Yönetmeliği

KÖİ Uygulama Yönetmeliği'nin amacı, ihale ile özel hukuk hükümlerine göre, kamu özel iş birliği modeli çerçevesinde; Sağlık Bakanlığı ve bağlı kuruluşlarınca yapılmasına ihtiyaç duyulan tesislerin ön proje, ön fizibilite raporu ve belirlenecek temel standartlar çerçevesinde;

hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde sözleşmede belirtilen sabit yatırım dönemi hariç otuz yılı geçmemek üzere bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmek suretiyle yaptırılması, mevcut tesislerin yenilenmesinin sağlanması ve bu projeler için alınacak danışmanlık, araştırma-geliştirme hizmetleri ile ileri teknoloji ya da yüksek mali kaynak gerektiren bazı hizmetlerin gördürülmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Yüksek Planlama Kurulu'nun Sağlık Bakanlığı tarafından sunulan projeyi onaylamasının ardından yapım işleri ihalesi gerçekleştirilir. Yapım işleri ihalesi sonuçlandıktan sonra, sözleşme imzalanmadan önce yükleniciler tarafından ayrı ve yeni bir özel amaçlı anonim şirket kurulması şarttır. İdare ile yüklenici arasında akdedilecek olan sözleşmeye ilişkin detaylar KÖİ Yönetmeliği kapsamında detaylı şekilde düzenlenmiştir.

İhale konusu işte alt yüklenici çalıştırılmasına izin verilip verilmeyeceği ile işin özelliği nedeniyle alt yüklenicilere yaptırılacak işlerin ve alt yükleniciler ile yapılacak sözleşmenin idarenin onayına sunulacağı ihale dokümanında belirtilir. İşlerin alt yüklenicilere yaptırılması, yüklenicinin bu işle ilgili sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

351 sayılı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurt Hizmetleri Kanunu

351 sayılı Kanun'un amacı; yurt içinde ve dışında yükseköğrenim gören öğrenciler için yurtlar yapmak ve bunların işletmesini sağlamak, beslenme yardımı yapmak, eğitim, sosyal, kültürel ve sportif faaliyetlerle milli ve manevi gelişmelerine katkı sağlamak, yükseköğrenim öğrencilerine kredi veya burs vermek, öğrencilerin yükseköğrenimlerini kolaylaştırmaktır.

Yurtların yapım, donatım, bakım ve onarım işleri ile bunlarla ilgili tesisler hazırlanacak bir programa göre yürütülür. Yapılmasının gerekli olduğuna karar verilen yurt binası ve tesisleri, belirlenecek proje ve temel standartlar çerçevesinde, Gençlik ve Spor Bakanlığına veya il müdürlüklerine ya da hazineye ait olup Gençlik ve Spor Bakanlığına veya il müdürlüklerine tahsis edilen taşınmazların üzerinde ihale ile belirlenecek gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine kırk dokuz yılı geçmemek şartıyla belirli süre ve bedel üzerinden kiralama karşılığı yaptırılabilir.

Bu amaçla, üzerinde bina ve tesis yapılacak hazineye ait taşınmazların üzerinde Gençlik ve Spor Bakanlığının talebi üzerine Hazine ve Maliye Bakanlığınca, Gençlik ve Spor Bakanlığına veya il müdürlüklerine ait taşınmazların üzerinde ise Gençlik ve Spor Bakanlığınca gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri lehine kırk dokuz yılı geçmemek şartıyla kira süresi kadar bedelsiz olarak bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı tesis edilebilir. Bu taşınmazların tapu kütüğüne, üst hakkına konu taşınmazların üst hakkı süresince amacı dışında kullanılamayacağına, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Gençlik ve Spor Bakanlığından izin alınmaksızın devredilemeyeceğine dair şerh konulur.

Kira bedeli ve kiralama süresinin tespitinde, taşınmazın gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine ait olup olmadığı, Gençlik ve Spor Bakanlığına, il müdürlüklerine veya hazineye ait taşınmazlar üzerinde bedelsiz olarak üst hakkı tesis edilip edilmediği, yatırımın maliyeti, kiralama konusu taşınmazın ve üzerindeki tesislerin bir kısmının veya tamamının işletilmesinin kiralayana verilip verilmeyeceği hususları dikkate alınır. Bu şekilde yapılacak kiralama işlemlerine ait kira bedelleri Gençlik ve Spor Bakanlığının veya il müdürlüklerinin bütçesinden ödenir.

Sağlık Hizmetlerine İlişkin Mevzuat

Şirket'in KÖİ modeli çerçevesinde işletimini sürdürdüğü şehir hastaneleri bünyesinde sağlanan tıbbi destek hizmetleri ile destek hizmetleri, ilgili alt alt yükleniciler tarafından aşağıda kısaca özetlenmiş olan sağlık hizmetlerine ilişkin mevzuata uygun olarak sağlanmalıdır.

Türkiye'de sağlık hizmetleri sektörü kapsamlı bir mevzuatla düzenlenmekte ve denetlenmektedir. Sağlık hizmetlerine ilişkin temel esaslar 3359 sayılı Sağlık Hizmetleri Temel

Kanunu'nda düzenlenmektedir. Sağlık hizmeti sunumu ile ilgili tüm işlemler Sağlık Bakanlığı tarafından denetlenir.

Sosyal Güvenlik Kurumu Sağlık Uygulama Tebliği (SUT), sağlık yardımları, Sosyal Güvenlik Kurumunca karşılanan ve kapsam maddesinde tanımlanan kişilerin, sağlıklı kalmalarını, hastalanmaları halinde sağlıklarını kazanmalarını, iş kazası ile meslek hastalığı, hastalık ve analık sonucu tıbben gerekli görülen sağlık hizmetlerinin karşılanmasını, iş göremezlik hallerinin ortadan kaldırılmasını veya azaltılmasını temin etmek amacıyla Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından finansmanı sağlanan sağlık hizmetleri, yol, gündelik ve refakatçi giderlerinden yararlanma esas ve usulleri ile bu hizmetlere ilişkin Sağlık Hizmetleri Fiyatlandırma Komisyonunca belirlenen Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından ödenecek bedelleri düzenler.

Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatı

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu, kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi, silinmesi, anonim hale getirilmesi ve aktarılmasına ilişkin idari yaptırımlar öngörmektedir. KVKK uyarınca kişisel veriler, KVKK'daki istisnalar saklı kalmak üzere, ilgili kişinin açık rızası olmaksızın işlenemez ve aktarılamaz. İşlenmesini gerektiren sebeplerin ortadan kalkması halinde kişisel veriler resen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hale getirilir. Veri sorumlularının ve veri işleyen gerçek veya tüzel kişilerin, kişisel verilerin elde edilmesi sırasında aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır. Kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, Veri Sorumluları Siciline kaydolmak zorundadır.

Kişisel sağlık verisi işleyen özel hukuk gerçek ve tüzel kişileri ile kamu hukuku tüzel kişilerinin, Sağlık Bakanlığı tarafından yürütülmekte olan süreç ve uygulamalarda uyulacak usul ve esasları, kişisel sağlık verilerinin gizlenmesi, düzeltilmesi, aktarılması ve imhasına ilişkin hususlar "Kişisel Sağlık Verileri Hakkında Yönetmelik"te düzenlenmiştir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Faaliyetlere İlişkin Mevzuat

İmar Kanunu uyarınca tüm yapıların belediye imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İznin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaat başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat süresinde tamamlanması gerekir.

02.03.2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik ile plân, fen, sanat, sağlık, çevre şartlarına ve standartlara uygun yapı inşa edilmesine yönelik yapım faaliyet ve süreçlerinin takibini sağlamak üzere, yapı müteahhitlerinin ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterliklerine göre sınıflandırılarak yetki belgesi numarası verilmesine, kayıtlarının tutulmasına, belge numaralarının veya gruplarının iptaline ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir. Anılan yönetmelik, müteahhitleri mali ve teknik yeterliliklerine göre geçici grup, A, B, B1, C, C1, D, D1, E, E1, F, F1, G, G1, H grupları şeklinde sınıflandırarak yetki gruplarına ayırmaktadır. Yönetmelik uyarınca müteahhitler, kendi sınıfları için belirlenen inşaat sınırını aşan inşaat ruhsatı alamazlar. H grubu hariç, belge grubunun geçerlik süresi beş yıl geçmemek üzere iş deneyim belgelerinin geçerlik süresi kadardır.

Yukarıda sayılanların haricinde inşaat ve gayrimenkul sektörünü etkileyen diğer bazı yasal düzenlemelere aşağıda yer verilmiştir. Anılan mevzuatın detaylarına www.mevzuat.gov.tr adresinden de ulaşılabilir.



- 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
- 18.3.2004 tarihli ve 25406 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği
- 4.6.2010 tarihli ve 27601 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği
- 13.07.2001 tarihli ve 24461 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun
- 05.02.2008 tarihli ve 26778 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği
- 29.06.2016 tarihli ve 29757 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Asansör Yönetmeliği
- 02.05.2007 tarihli ve 26510 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu
- 05.12.2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği
- 27.10.2017 tarihli ve 30223 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Su Yalıtımı Yönetmeliği
- 13.07.2013 tarihli ve 28706 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Tehlikeli ve Çok Tehlikeli Sınıfta Yer Alan İşlerde Çalıştırılacakların Mesleki Eğitimlerine Dair Yönetmelik
- 10.09.1983 tarihli ve 18161 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu
- 22.01.2002 tarihli ve 24648 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu
- 22.01.2002 tarihli ve 24648 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4735 Sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu
- 31.08.2013 tarihli ve 28751 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu’na Göre İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Fiyat Farkına İlişkin Esaslar Hakkında Karar
- 8.8.2019 tarihli ve 30856 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kamu İhale Kanunu Yapım İşleri Genel Şartnamesi
- 04.03.2009 tarihli ve 27159 sayılı 1.Mükerrer Resmî Gazete’de yayımlanan Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği
- 05.09.1979 tarihli ve 16745 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bayındırlık İşleri Kontrol Yönetmeliği
- 9.3.2013 tarihli ve 28582 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Tesis Yapıtırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınması Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği

CED Yönetmeliği

Çevresel etki değerlendirmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, CED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

Koza Cad. No:22 G.Ö. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 25672
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 007 005
Mersis No: 0-0280-0786-4500000

Koza Cad. No:22 G.Ö. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 25672
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 007 005
Mersis No: 0-0280-0786-4500000

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebruula Mardin Cad. Park / Kat: 5
F-2/3 Blok No: 5 Beşiktaş / 34364 / İSTANBUL
Tel: (212) 340 77 77 Fax: 0212 340 77 20
E-posta: vakifyatirim@vakif.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 28 227
Ticaret Sicil Kurumlar V.D. No: 023 007 005
Mersis No: 0-0280-0786-4500000

Doküman Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı (“ÇED Gerekli Değildir” kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler hakkında yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Gerekli Değildir” kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı (“ÇED Gereklidir” kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır.

- Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı (“ÇED Olumlu” kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Olumlu” kararı verilen proje için 7 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Olumlu” kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı (“ÇED Olumsuz” kararı) ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır. “ÇED Olumsuz” kararı verilen projeler için “ÇED Olumsuz” kararı verilmesine neden olan şartlarda değişiklik olması durumunda yeniden başvuruda bulunulabilir.

u ve özel sektöre ait bütün
ağlık ve güvenlik şartlarının
uk, hak ve yükümlülüklerini
ni sağlamakla yükümlü olan

bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapılmalıdır.

Tehlikeli ve çok tehlikeli sınıfta yer alan işler bakımından iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla, ilgili mevzuat tahtında bazı ek kural ve düzenlemelere yer verilmektedir. Değişik iş kollarının hangi tehlike kategorisine dahil olduğu ise İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin ekinde yer alan listeye göre tespit edilmektedir.

İşverenin, iş yerinde, çalışanları arasından iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve on ve daha fazla çalışanı olan çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise, diğer sağlık personelini görevlendirmesi gerekmektedir. Çok tehlikeli olarak sınıflandırılan işyerlerinde, her 250 çalışan için bir işyeri hekimi ve her 250 çalışan için bir iş güvenliği uzmanı tam gün çalışacak şekilde görevlendirilmelidir. İşyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanının tam süreli görevlendirilmesi gereken bu gibi durumlarda, işverenin, işyeri sağlık ve güvenlik birimi kurması gerekir. Elli ve daha fazla çalışanın bulunduğu ve altı aydan fazla süren sürekli işlerin yapıldığı işyerlerinde işveren, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çalışmalarda bulunmak üzere iş sağlığı ve güvenliği kurulu oluşturmalıdır.

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu

Kanunun amacı sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemek olup, Şirket, işveren sıfatıyla kanunda işverenler için öngörülen yükümlülöklere uymakla yükümlüdür.

5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun

Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun uyarınca kişilerin silahlı personel tarafından korunması, kurum ve kuruluşlar bünyesinde özel güvenlik birimi kurulması veya güvenlik hizmetinin şirketlere gördürölmesi özel güvenlik komisyonunun kararı üzerine valinin iznine bağlıdır.

İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Tarihsel Gelişim

1986	Şirket, 06.10.1986 tarihinde Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde "Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Limited Şirketi" unvanıyla kurulmuş ve kuruluşuna ilişkin ilan TTSG'nin 08.10.1986 tarih ve 1613 sayılı nüshasında yayımlanmıştır.
1987	- Ankara Ayvalı Deresi pissu ve yağmur suyu kanalizasyon inşaatı tamamlanmıştır. - Ankara Batıkent Jandarma girişi Ankara Çayı arası kolektör inşaatı hayata geçirilmiştir.

	Ankara Etlik Garnizonu Katı Yakıtlı Isı Merkezi baca inşaatı tamamlanmıştır.
1990	- Antalya Havalimanı Terminal Binası tadilatı ve ilave aks inşaatı tamamlanmıştır. - İstanbul Kuleli Askeri Lisesi restorasyonu ve ısı merkezi tamamlama inşaatı tamamlanmıştır. - Bursa Bölge Müdürlüğü kalorifer tesisatı kazan ve müştemilatı hayata geçirilmiştir.
1991	- Manisa OSB Tevsii Alanı altyapı tesisleri bitirilmiştir. - Ankara İtfaiye Müdürlüğü kazan dairesi onarımı tamamlanmıştır. - Ankara 17. Bölge Müdürlüğü kazan dairesi onarımı tamamlanmıştır.
1992	- Bursa Şehir içi doğalgaz dağıtım hattı inşaatı tamamlanmıştır. - Isparta Havaalanı altyapı inşaatı tamamlanmıştır. - Ankara Behiçbey Bakım Atölyesi, Misafirhane ve Hastane Doğalgaz Boru Şebekesi hayata geçirilmiştir. - Ankara Garı Isı Merkezi doğalgaza çevrimi ve kimyasal temizliği yapılmıştır. - Manisa OSB enerji nakil hattı, inşaatı ve montajı tamamlanmıştır. - Manisa Jandarma Subay-Astsubay Lojmanları inşaatı (30 Daire) tamamlanmıştır. - Manisa OSB trafo merkezi ve 12 dairesi lojman inşaatı hayata geçirilmiştir. - İzmir Çeşme Operasyon Binası ve 10 dairesi lojman inşaatı bitirilmiştir. - Manisa Kağıt Fabrikası çevre düzenleme ve ambar binası inşaatı tamamlanmıştır.
1993	- Ankara Oran çarşısı ve konut inşaatı bitirilmiştir. - İzmir Çeşme 139 villa subasmanı, sosyal tesis ve havuz altyapı inşaatı hayata geçirilmiştir.
1994	- Akfen tarafından Ankara Sincan'da hayata geçirilen Akınısı Fabrikası üretime başlamıştır. - İstanbul Halkalı 2. Etap B8 bölgesi altyapı inşaatı bitirilmiştir. - İstanbul Bahçelievler Posta Dağıtım ve Toplama Merkezi inşaatı bitirilmiştir. - Manisa 6500 m³/gün Kapasiteli Biyolojik ve Kimyasal Arıtma Tesisi yapılmıştır.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



	- İzmir Aliğa Jet A1 8" Karadolum Boru Hattı inşaatı tamamlanmıştır. - İzmir Aliğa 100 t/h kapasiteli Japon kazanı retubing işleri tamamlanmıştır.
1995	- Samsun Çarşamba Havaalanı inşaatı hayata geçirilmiştir. - Manisa Fabrika ve idare binası betonarme ve prefabrik inşaatı bitirilmiştir. - İstanbul Atatürk Havalimanı Charter Terminali inşaatı bitirilmiştir.
1996	- Bolu Gümüşova-Gerede Üçköprü Mevkii Otoyol Hizmet Tesisleri inşaatı yapılmıştır. - Ankara OSB doğalgaz dağıtım hattı inşaatı bitirilmiştir.
1997	- Almanya'daki Wuppertal Alışveriş Merkezi hizmete açılmıştır. - İstanbul Atatürk Havalimanı C Terminali uzak otopark ilavesi inşaatı tamamlanmıştır. - İstanbul Atatürk Havalimanı vakıf otopark büyütülmesi inşaatı bitirilmiştir. - İzmir Mavişehir 2. etap 3. grup konut inşaatı (413 Daire) tamamlanmıştır. - İzmir Aliğa Tedaş Rafineri arası 5,8 / 10kV kablo yenilenmesi tamamlanmıştır. - İstanbul Gaziosmanpaşa bölge regülatörü inşaatı hayata geçirilmiştir. - Ankara Oran Şehri konut inşaatı tamamlanmıştır.
1998	Sivas Suşehri Devlet Hastanesi inşaatı tamamlanmıştır.
1999	- Adana Deprem Konutları inşaatı (580 Daire) hayata geçirilmiştir. - Bursa Orhangazi 70T elektrik ark ocakları soğutma suyu temin ve beslenme sistemi bitirilmiştir. - İzmir Aliğa akaryakıt şirketlerine boru hattı ile ürün satış sistemi tamamlanmıştır. - Zonguldak Ereğli 7 ve 8 numaralı içme suyu üniteleri tesisi inşaatı bitirilmiştir. - Moldova Chisinau Havalimanı modernizasyon projesi hayata geçirilmiştir. - Samsun Bafra çevre rehabilitasyon (atıksu arıtma ve kanalizasyon) projesi tamamlanmıştır. - Şırnak İlköğretim Okulları inşaatı tamamlanmıştır.
2000	İstanbul Atatürk Havalimanı yeni dış hatlar terminali tamamlanmıştır.

YATIRIM MENKULDEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Koza Cad, No:22 G.Ş.P. 06100 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 27090
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 057 815

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

86

WAKIL YATIRAN MENJUAL DI CERIA S&S
Akaal Mar. Ebrula Mardiana - Wakil Yatiran
F-21A Blok no.18 Besiktas 3
Telp: (212) 552 3 77 Fax: 0212 552 3 70
Kontak: kilyabrim.com
Kantor Ticarati Sevil Mar. 31228
Kontak Kuruma: 008 8399
Mendis No. 0-928 00001 900017

	- Zonguldak Karadeniz Ereğlisi 2 numaralı 72" tuzlu su boru hattının yenilenmesi bitirilmiştir. - İzmir Çeşme TM6, TM17 ve TM18 pompa istasyonları mekanik ve elektrik ekipmanları temin ve montajı hayata geçirilmiştir. - Kayseri Erkilet Havaalanı paralel taksitrak restorasyonu tamamlanmıştır.
2003	- Ankara TED Koleji Yerleşkesi yapım işi hayata geçirilmiştir. - İstanbul Silivri Sanovel İlaç Fabrikası hayata geçirilmiştir. - İzmir Aliğa su ön arıtma projesi -- sediflok ilavesi inşaat ve montajı tamamlanmıştır. - Muğla 200 Yataklı Fethiye Devlet Hastanesi bitirilmiştir. - Muğla Üniversitesi Kampüsü 2. Etap altyapı ikmal inşaatı tamamlanmıştır. - Düzce İş Merkezlerinin yeniden yapılandırılması tamamlanmıştır.
2004	- Muğla Üniversitesi kütüphane, bilgi işlem ve oditoryum binaları inşaatı tamamlanmıştır. 23.08.2004 tarihinde Şirket'in Lefokoşa şubesi KKTC'de tescil edilmiştir.
2007	- Fransa merkezli dünyanın en büyük otel zincirlerinden Accor Grubu ile yapılan işbirliği sözleşmesi kapsamında 436 odalı Novotel & Ibis Otel İstanbul, Zeytinburnu'nda ve 108 odalı Ibis Otel Eskişehir faaliyete geçmiştir. - Türkiye'nin ilk loft tarzında kentsel dönüşüm projesi olarak yapımına başlanılan Levent Loft projesi tamamlanmıştır. - Sırma HES projesinin yapımına başlanmıştır. - Gaziantep otel projesinin yapımına başlanmıştır. - Esenyurt otel projesinin yapımına başlanmıştır. - Tuzla otel projesinin yapımına başlanmıştır. - Sekiyaka 1 HES projesinin yapımına başlanmıştır. - Doruk HES projesinin yapımına başlanmıştır.
2008	- Doğançay HES projesinin yapımına başlanmıştır. - Sekiyaka 2 HES projesinin yapımına başlanmıştır. - Otluca HES projesinin yapımına başlanmıştır. - Karasu 1 HES projesinin yapımına başlanmıştır. - Karasu 2 HES projesinin yapımına başlanmıştır. - Karasu 4.2 HES projesinin yapımına başlanmıştır.



	• Karasu 4.3 HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Karasu 5 HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Çamlıca 3 HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Saraçbendi HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Demirciler HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Kavakçalı HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Gelinkaya HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Yağmur HES projesinin yapımına başlanmıştır.
2009	• Sırma HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Gaziantep otel projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Bursa otel projesinin yapımına başlanmıştır.
2010	• Bursa otel projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Adana Otel projesinin yapımına başlanmıştır. • Alsancak Otel projesinin yapımına başlanmıştır.
2011	• Otluca HES projesinin yapımı tamamlanmıştır.
2012	• Karasu 1 HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Karasu 2 HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Karasu 4.2 HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Karasu 4.3 HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Karasu 5 HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Çamlıca 3 HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Saraçbendi HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Demirciler HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Adana Otel projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Yağmur HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Esenyurt otel projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Karaköy Otel projesinin yapımına başlanmıştır.
2013	• Isparta Şehir Hastanesi'nin ihalesinde en iyi teklifi Akfen İnşaat vermiştir.
2014	• Eskişehir Şehir Hastanesi'nin ihalesinde en iyi teklifi Akfen İnşaat vermiştir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Keza Cad. No:22 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Nigret Sığ. Şif.
Ankara Kaumlar V.D. No: 023 011
Marele No: 02320-0786-55011

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Şubha Garden Cad. Park Mh. Kat: 7
F-2A Blok No: 1 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 269805 Teli: 0(212) 353 57 77 Fax: 0(212) 353 57 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 257228
Hörsizli Kurumları Y.D. 030



	- Hacettepe Üniversitesi içinde hizmet verecek Hacettepe Yurt ve Konukevi projesine Hacettepe SPV'nin %45 hissesi alınmak suretiyle ortak olunmuştur. - Esenboğa Otel projesinin yapımına başlanmıştır. - Sekiyaka 1 HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. - Doruk HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. - Doğançay HES projesinin yapımı tamamlanmıştır.
2015	- Isparta Şehir Hastanesi'nin yapımına başlanmıştır. - Sekiyaka 2 HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. - Tuzla Otel projesinin yapımına başlanmıştır. - Karaköy Otel projesinin yapımına başlanmıştır. - Tekirdağ Şehir Hastanesi'nin ihalesinde en iyi teklifi Şirket vermiştir.
2016	- Eskişehir Şehir Hastanesi'nin yapımına başlanmıştır. - Isparta Öğrenci Yurdu'nun yapımına başlanmıştır. - Kütahya Öğrenci Yurdu'nun yapımına başlanmıştır. - Bodrum Loft projesinin yapımına başlanmıştır. - İncek Loft projesinin Nisan ayındaki lansmanı sonrasında 1.199 konutun 672 adedinin satışı tamamlanmıştır. - Ankara'nın İncek bölgesinde Bulvar Loft projesinin yapımına başlanılmıştır.
2017	17.03.2017'de Isparta Şehir Hastanesi faaliyete geçmiştir. - Eskişehir Şehir Hastanesi, Avrupa, Ortadoğu ve Afrika'nın önde gelen finans yayınlarından EMEA Finance tarafından düzenlenen EMEA Finance Project Finance Awards 2016 kapsamında proje finansmanı ile iki "En İyi Sağlık Projesi" ödülüne layık görülmüştür. - Dünya Mimarlık Festivali 2017 "Turizm Yatırımları Proje" kategorisinde Tabanlıoğlu Mimarlık'ın Akfen İnşaat için tasarladığı Bodrum Loft projesi, büyük ödüle layık görülmüştür.
2018	- Tekirdağ Şehir Hastanesi'nin yapımına başlanmıştır. 27.10.2018'de Eskişehir Şehir Hastanesi faaliyete geçmiştir. - Çalıkobası HES'in yapımı tamamlanmıştır.
2019	- Bulvar Loft proje inşaatı tamamlanmıştır. - Çiçekli HES'in yapımı tamamlanmıştır.
2020	- Bodrum Loft projesi tamamlanmıştır. 05.12.2020'de Tekirdağ Şehir Hastanesi faaliyete geçmiştir.



2021	- Hasan Akın Anadolu Lisesi İnşaatı tamamlanmış ve T.C. Milli Eğitim Bakanlığı'na 2021 eğitim dönemi başında teslim edilmiştir. - Loft Art inşaatı tamamlanmıştır.
2022	- Yalıkavak Loft Projesi inşaat işleri başlamıştır. - Nisan 2022'de Tekirdağ Dini Tesis inşaatına başlanmıştır. - Hırvatistan'ın başkenti Zagreb şehrinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin depreme karşı güçlendirilmesi işine Akfen İnşaat, Dost İnşaat ile beraber 2022 yılında en avantajlı teklif olarak ihaleyi kazanmıştır.
2023	11.01.2023 tarihinde Şirket'in Zagreb şubesi Hırvatistan'da tescil edilmiştir. - İncek Villa Projesi yapımına başlanmıştır. - İskenderun Devlet Hastanesi'nin yapım işine ilişkin olarak 27.03.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda Akfen İnşaat-Dost İnşaat İş Ortaklığı en düşük teklifi vererek ihaleyi kazanmıştır. - Amasya Devlet Hastanesi'nin yapım işine ilişkin olarak 08.05.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda Akfen İnşaat-Dost İnşaat İş Ortaklığı en düşük teklifi vererek ihaleyi kazanmıştır. 08.06.2023 tarihinde Şirket'in Bükreş şubesi Romanya'da tescil edilmiştir. 18.09.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda Hatay İli, Altınözü, Erzin, Payas İlçeleri Acil Durum Hastaneleri Yapım İşine ait ihalede Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş., Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. İş Ortaklığı en düşük teklifi vererek ihaleyi kazanmıştır. - Isparta Şehir Hastanesi 1. Pazar Testi Periyodu tamamlanmış olup yeni dönem ifa tarihi 01.10.2023'dür. - KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş. tarafından ihraç edilen ve Şirket'in fon kullanıcısı olduğu yurt içinde tahsisli olarak, 1 yıl içerisinde halka arz olmaksızın satılmak üzere 500.000.000 TL'ye kadar Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.10.2023 tarihli ve 64/1391 sayılı kararı ile onaylanmıştır. - Şirket'in 1.000.000.000 Türk lirası nominal tutara kadar, onay tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde arz edilmek üzere, tahvil/finansman bonusu ihracına ilişkin ihraç belgesi 15.11.2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmıştır. - Aralık 2023'te Tekirdağ Dini Tesis açılışı yapılmıştır.
2024	02.01.2024 tarihinde Kıyıkışlacık projesi için sözleşme imzalanmıştır. 15.01.2024 tarihinde Hırvatistan projesinde tadil ile sözleşmenin bedeline KDV dahil 4.729.166,84 Euro'luk ilave iş eklenmiştir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

akfen
Holding A.Ş.

Koza Caddesi No:22 Kat:5 066700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 140677
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 007 000
Mersis No: 0-0230-0706-550000

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- SPK tarafından verilen 14.02.2024 tarih ve E-29833736-110.03.03-49706 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 23.02.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00094318761 sayılı onay yazısı ile onaylanmış esas sözleşme değişiklikleri Şirket'in 28.02.2024 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiştir. Anılan Esas Sözleşme değişikliklerine göre, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 30.000.000.000 TL olup, beheri 1 (bir) TL nominal değerde 30.000.000.000 adet paya ayrılmıştır. Söz konusu olağanüstü genel kurul toplantısında alınan kararlar, 04.03.2024 tarihinde Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup; 05.03.2024 tarih ve 11036 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.
- Eskişehir Şehir Hastanesi Pazar Testi Ön Yeterlik ilanı 06.02.2024'te yayınlanmış olup ön yeterlik talep toplama süreçleri 08.03.2024 tarihinde tamamlanmış ve 1. Pazar Testi Periyodu tamamlanmış olup yeni dönem ifa tarihi 01.11.2024'dür.
- 26.03.2024 tarihinde İncek villa projesinde iskân alınmış ve 04.04.2024 tarihinde geçici kabulü yapılmıştır.
- 08.05.2024 tarihinde Tekirdağ Dini Tesis Yapı Kullanım İzin belgesi alınmıştır.
- JCR tarafından devam eden rating süreci tamamlanmış ve Şirket'in Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu ve Görünümü "AA+ (tr)/Stabil, Eskişehir, Isparta ve Tekirdağ Şehir Hastanelerinin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu ve Görünümü "AAA (tr)/Stabil" olarak teyit edilmiştir.
- 30.05.2024 tarihinde imzalanan pay devir sözleşmesiyle, tarafların belirlediği yeni stratejiler dahilinde, Dost İnşaat'ın;
 - (i) Akfen İnşaat – Dost İnşaat Adi Ortaklığı'ndaki %30 oranındaki hissesinden %29,99 oranındaki hissesi;
 - (ii) Akfen İnşaat-Dost İnşaat Amasya Devlet Hastanesi Yapım İş Adi Ortaklığı'ndaki %45 oranındaki hissesinden %44,99 oranındaki hissesi; ve
 - (iii) Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. İş Ortaklığı'ndaki %45 oranındaki hissesinden %44,99 oranındaki hissesi

Sağlık Bakanlığı'nın verdiği olura istinaden Şirket'e devredilmiştir. Nihai durumda, söz konusu 3 ortaklıkta Dost İnşaat'ın %0,01 oranında pay sahipliği dışında kalan tüm paylar Akfen İnşaat'a ait bulunmaktadır.

- Acil Durum Hastaneleri projelerinden Payas Acil Durum Hastanesi'nin 06.06.2024 tarihinde geçici kabul yapılmış olup, Eskişehir ve Altınözü Acil Durum Hastanelerinde geçici kabul onay süreci devam etmektedir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
AKFEN İNŞAAT
AKFEN İNŞAAT

akfen
Holding A.Ş.

akfen
İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.

91

Koza Cad. No:23 Kat:5 P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 145072
Ankara Kurumlar V.D. No: 023
Mersis No: 0-0200-0786-55000017

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebu'lula Mardin Cad. Parki Kat:5
F-2/B Blok No:18 Beşiktaş 33500 ANKARA
Tel: 0 212 362 31 77 Fax: 0 212 362 31 78
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 35726
Engazeli Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9226-008359000017



Enflasyon muhasebesine göre 30.09.2024 dönem sonu satın alma gücüne getirilmiş yatırıma katkı tutarları ise aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Isparta Şehir Hastanesi	1.926.637	2.614.634	2.514.461	2.482.621
Eskişehir Şehir Hastanesi	1.136.211	1.541.953	1.482.875	1.464.099
Tekirdağ Şehir Hastanesi	1.827.587	2.480.212	2.385.189	2.354.986

Yukarıda yer verilen yatırımların yararlandığı teşvik unsurları ise aşağıdaki gibidir:

- Kurumlar vergisi indirimi: Vergi indirim oranı, Eskişehir Şehir Hastanesi için %50, Isparta Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi için %55'tir. Yatırıma katkı oranı ise, Eskişehir Şehir Hastanesi için %15, Isparta Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi için %20'dir.
- KDV istisnası: 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın 10. maddesi kapsamında, yatırım teşvik belgesini haiz yatırımcılara teşvik belgesi kapsamında yapılacak makine ve teçhizat ithal ve yerli teslimleri ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralamaları için KDV'den istisna hakkı tanınmıştır. Eskişehir Şehir Hastanesi, Isparta Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi yatırım teşvik belgelerinde yatırımın yararlanacağı destek unsurları bölümünde katma değer vergisi istisnası yer almaktadır. Bu kapsamda yatırım dönemi tıbbi ekipman ve ürünlerin teminine ilişkin yerli makina ve teçhizat listesi yatırım teşvik belgesine ek yapılarak KDV istisnası elde edilmiştir. T.C Gelir İdaresi Başkanlığı Vergi Dairesi Müdürlüğünden belge ekinde yer alan makina ve teçhizatların ithali ve ilgili Proje Şirketleri'ne teslimlerinde KDV Kanunu'nun 13/d maddesi kapsamında istisna uygulanacağına dair belge alınmıştır.

Ayrıca hastane yapım işleri ile ürün ve hizmetlerin temin edilmesi sözleşmeleri kapsamında yatırım döneminde Proje Şirketleri'ne yapılan teslim ve hizmetler ve yaptırılan işlerde Katma Değer Vergisi Kanunu'nun Geçici 29. maddesi ile Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği II/E-3 bölümünde yer alan hükümler çerçevesinde KDV istisnasından yararlanmak üzere, T.C Gelir İdaresi Başkanlığından KDV istisna belgesi alınarak, bu istisnadan faydalanılmıştır.

Yatırım Teşviki Üzerinden Yaratılmış Ertelenmiş Vergi Varlıkları:

Ertelenmiş vergi varlıkları gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemmel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemmel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi varlıkları, indirilebilir geçici farklar, mali zararlar ve indirimli kurumlar vergisi ödemesine imkan sağlayan yatırım indirimleri nedeniyle hak kazanılan vergi avantajları üzerinden hesaplanmaktadır. Bu kapsamda Şirket, yatırım teşviklerinden doğan ertelenmiş vergi varlıklarının konsolide finansal tablolara yansıtılmasını uzun süreli planlara dayandırmakta olup, söz konusu yatırım indirimlerine ilişkin ertelenmiş vergi varlıklarının geri kazanılabilirliğini, vergilendirilebilir kar tahminlerini içeren iş modellerini baz alarak her bilanço tarihi itibarıyla değerlendirmektedir. Şirket, sonraki dönemlerde kullanılmak üzere, bu yatırım teşviklerinin tamamı üzerinden vergi varlığı yaratmaktadır. Şirket, yapmış olduğu projeksiyonlar ve değerlendirmeler neticesinde yatırım teşviklerinden kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıklarının işletme dönemi sonuna kadar kullanılmasını beklemektedir. Şirket'in, 30.09.2024 tarihi itibarıyla yatırıma katkı tutarı üzerinden hesapladığı toplam ertelenmiş vergi varlığı 6.301.706 bin TL olup, 2024 yılı ilk dokuz ayı içerisinde yatırım teşvikinden doğan ertelenmiş vergi geliri etkisi 1.003.848 bin TL'dir.

	Proje	Şehir	İşletme Tipi	Öngörülen / Fiili Açılış Tarihi	Sözleşme Süresi (*)	Toplam Kapasite
KÖİ Projeleri	Isparta Şehir Hastanesi	Isparta	KÖİ	Mart 2017	24 yıl 3 ay	845 yatak
	Eskişehir Şehir Hastanesi	Eskişehir	KÖİ	Ekim 2018	28 yıl	1.150 yatak
	Tekirdağ Şehir Hastanesi	Tekirdağ	KÖİ	Kasım 2020	24 yıl 3 ay	605 yatak
Öğrenci Yurdu	Hacettepe Yurt ve Konukevi	Ankara	Üst hakkı & Uzun dönem Ankara Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'ne Kiralama	Ocak 2016	Üst hakkı süresi, Şubat 2013'ten itibaren 49 yıl	2.264 öğrenci
Gayrimenkul Portföyü	İncek Loft	Ankara	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Haziran 2016	-	143 konut ve 39 ünite ticari alan
	İncek Villa	Ankara	Yatırım maksatlı gayrimenkul	1Ç 2024	-	1.169 m ²
	Romanya Villa	Romanya	Yatırım maksatlı gayrimenkul	4Ç 2024	-	125 m ²
Devam Eden Taahhüt Projeleri	Yalıkavak Loft	Bodrum	Yapım	2Ç 2025	yer teslimi + 24 ay	29 adet villa
	The Sisters of Mercy Hastanesi (**)	Zagreb	Yapım ve Güçlendirme	4Ç 2025	yer teslimi + 23 ay	2 adet binanın yeni yapımı, 4 adet binanın restorasyonu
	Kıyıkışlacık (Loft İlasos) Projesi	Muğla	Yapım	4Ç 2027	yer teslimi + 36 ay	464 Anahtarlı Tesis
	İskenderun Devlet Hastanesi (***)	Hatay	Yapım	2Ç 2026	yer teslimi + sözleşmede belirtilen süre	600 yataklı hastane inşaatı
	Amasya Devlet Hastanesi (****)	Amasya	Yapım	4Ç 2026	yer teslimi + sözleşmede belirtilen süre	600 yataklı hastane inşaatı
	Acil Durum Hastaneleri (*****)	Hatay	Yapım	3Ç 2024	yer teslimi + sözleşmede belirtilen süre	Her biri 50 yataklı olan 3 hastane inşaatı (40.850 m ² inşaat alanı)

(*) Yapım işlerine ilişkin sözleşme sürelerinin, sözleşme karşı taraflarınca varılacak mutabakatlar ve/veya sözleşme hükümleri gereğince uzatılması ve bazı durumlarda şerhli yer teslimi yapılması sebebiyle, fiili yer teslimi yapılmıyaya kadar geçecek sürenin işin süresine eklenmesi de söz konusu olabilecektir.

(**) Akfen İnşaat ve Dost İnşaat ortak tekliflerinde sözleşme bedelinin %60'ına tekabül eden kısmın Akfen İnşaat ve %40'ının Dost İnşaat'a ait olduğunu belirtmişlerdir. Sözleşme yükümlülüklerinin uygun şekilde yerine getirilmesinden müşterek ve müteselsilen tüm teklif verenler sorumlu olacaktır. Teklif Veren Grup tarafından İşveren'e sunulan 13 Haziran 2024 tarihli talep yazısına istinaden proje sözleşmesi tahtında yapılan ödemelerin tamamı İşveren tarafından Akfen İnşaat'ın Hırvatistan şubesinin hesabına yapılmaya başlanmıştır. Teklif Veren Grup tarafından ayrıca İdare'ye Teklif Veren Grup'un proje sözleşmesindeki oranlarının değiştirilmesi için başvuruda bulunulmuştur.

(***) Proje Akfen İnşaat – Dost İnşaat Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmekte olup; Şirket'in söz konusu adi ortaklıktaki payı %99,99'dur.

(****) Proje Akfen İnşaat–Dost İnşaat Amasya Devlet Hastanesi Yapım İşleri Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmekte olup; Şirket'in söz konusu adi ortaklıktaki payı %99,99'dur.



Akfen İnşaat Grubu'nun portföyünde bulunan varlıkların lokasyonları aşağıdaki gibidir.

Portföydeki Varlıkların Lokasyonları



30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in 198 adet çalışanı bulunmakta olup, 102 kişi yüksek öğrenimini tamamlamış kalifiye çalışanlardır. Proje Şirketleri, iş ortaklıkları / adi ortaklıklar da dahil Akfen İnşaat Grubu'nun çalışan sayısı ise 242'dir.

İlaveten, Şirket'in (i) 19.04.2023 tarihinde tescil edilmiş olan, Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Caddesi, Nispetiye On Blok, No:8-12G, İç Kapı No:4, Beşiktaş, İstanbul adresinde bulunan bir şubesi, (ii) 11.01.2023 tarihinde Hırvatistan Zagreb'de tescil edilmiş bir şubesi, (iii) 08.06.2023 tarihinde Romanya Bükreş'te tescil edilmiş bir şubesi ve (iv) 23.08.2004 tarihinde tescil edilmiş KKTC Lefkoşa'da tescil edilmiş bir şubesi mevcuttur.

Akfen İnşaat Grubu'nun gelirleri, işbu İzahnameye konu finansal tablo dönemlerinde, genel hatlarıyla aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Şehir Hastaneleri'nden bağlı ortaklıklarının elde ettiği kullanım bedeli gelirleri,
- Şehir Hastaneleri'nde verilen hizmetlere ilişkin faaliyetlerden elde edilen gelirleri,
- Ticari alanlara ilişkin kira gelirleri,
- İncek Loft Projesi'nde satışı gerçekleşmiş olan konutlara ilişkin satış gelirleri ve satışı gerçekleşmemiş olan konutlara ilişkin kira gelirleri,
- 2020 yılından itibaren Hacettepe Yurt ve Konukevi'nden elde edilen yurt kira gelirleri
- 2020 yılının tamamında ve 09.02.2021'e kadar Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'den (09.02.2021 tarihi itibarıyla Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'nin payları Akfen GYO'ya satılmıştır ve 30.06.2021 tarihinde ticaret siciline tescil edilen birleşme neticesinde Akfen GYO ile birleşerek, tasfiyesiz infisah olmuştur) ve 2021 sonrasında ise Akfen GYO'dan elde ettiği kira gelirleri ve

Net Satışlar (bin TL)	31.12.2021	%	31.12.2022	%	31.12.2023	%	30.09.2023	%	30.09.2024	%
İnşaat Gelirleri	0	0	0	0	728.177	10	395.928	7	2.962.320	36
Devlet Hastaneleri proje gelirleri	0	0	0	0	193.371	3	6.952	0	2.024.835	25
Yalıkavak projesi gelirleri	0	0	0	0	294.263	4	232.933	4	529.476	6
Hırvatistan projesi gelirleri	0	0	0	0	240.543	3	156.043	3	408.009	5

Şirket'in Şehir Hastanelerine İlişkin Faaliyetleri:

Şehir hastaneleri yapım modelinin temeli işbu İzahname'nin 7.2.1 başlığı altında, "Sağlık Sektörü" altında detaylarına yer verilen kamu özel ortaklığı – KÖİ (PPP) modeline dayanmaktadır. Bu modelde özel sektör tesisi yapıp, fiziksel donanımını sağlamaktadır. Ayrıca, sözleşme boyunca özel sektörün görev alanına giren birimleri işletmekte ve sonunda tesisi kamuya devretmektedir. Sağlık tesisinin yapımı ve tesis için sağlanan teçhizat karşılığında kamu, özel sektör firmasına kullanım bedeli ödemektedir. Sözleşme süreleri hastaneler için uzun süreliğine olmakta ve özel sektör tıbbi hizmet (çekirdek hizmet) dışındaki hizmetleri de yürütmektedir.

Tesisler özel sektöre bedelsiz üst hakkı sağlanan kamu arazisi üzerinde, finansmanı tamamen özel sektör tarafından sağlanarak inşa edilmekte ve gerekli teçhizatla donatılmaktadır.

Kamu ihaleyi alan özel şirkete hizmet ve kullanım bedeli olmak üzere temelde iki ayrı kalem üzerinden ödeme yapmaktadır. Kullanım bedeli sağlık tesisinin idare tarafından kullanımı karşılığında sözleşmede belirlenen yıllık ücrettir ve üç aylık periyotlarda yapılan hesaplamalar çerçevesinde peşin olarak ödenir. Hizmet bedeli ise her türlü bakım onarım, personel, ekipman sağlayarak verilen hizmetler ile hizmet alımı sayesinde sağlanacak tüm işlerin maddi karşılığıdır.

Kamu idaresi sözleşmeleri özel hukuk kurallarına göre düzenlemekte ve tüm faaliyetleri denetlemektedir.

Şirket KÖİ modeli kapsamında bulunan şehir hastaneleri ile ilgili olarak 2013 yılı itibari ile faaliyet göstermeye başlamıştır. Bu kapsamda Sağlık Bakanlığı tarafından Şirket'e Ağustos 2015'te yer teslimi yapılması akabinde ilk şehir hastanesi inşaatı temeli atılmıştır.

Halihazırda Türkiye'de KÖİ modeli kapsamında faaliyette olan 18 adet şehir hastanesinin 3 tanesi Şirket'in bağlı ortaklıklarının işletmesi altındadır. Güncel durumda en son 2020 yılında Tekirdağ Şehir Hastanesi'nin inşaatını tamamlayarak işletmeye alan Şirket, Isparta, Eskişehir ve Tekirdağ illerinde olmak üzere 3 adet şehir hastanesi yapımını ve işletmesini üstlenmiştir.

Hastanelerde bulunan toplam yatak adetleri işbu İzahname tarihi itibarıyla Isparta için 845, Eskişehir için 1150 ve Tekirdağ için 605'tir.

Sağlık Bakanlığı'ndan ihale ile alınan şehir hastanelerinin yapım ve hizmetlerinin sunumu için hastane bazlı Proje Şirketleri, özel amaçlı şirketler (*special purpose vehicle – SPV*) olarak kurulmuştur.

İdare ile yapılan sözleşme uyarınca yüzde 20 oranında belirlenen sermaye katılım yükümlülüğü işletmede bulunan her bir Proje Şirketi bakımından tamamlanmıştır.

İdare, kullanım bedelini sözleşme süresi boyunca doğrudan Proje Şirketleri'ne ödemektedir. Ancak hizmetlerin sunumu için her 5 (beş) yılda bir pazar testi yapılmaktadır. Bu süreçte idare en az maliyetle en yüksek faydayı sağlamak amacı ile uygun teklifi tespit etmektedir.



Proje Şirketleri, bu hizmetlerin sunumu için hizmet sağlayıcı olarak Şirket'i atamış ve Şirket de alt alt yüklenici olarak, her üç şehir hastanesi için de-"Olağanüstü Bakım ve Onarım Hizmetleri" hariç olmak üzere, diğer tüm-İlgili hizmetler için, Akfen Holding Grup Şirketleri'nden olan ilişkili tarafı Akfen Hastane'yi atamıştır. Akfen Hastane de söz konusu tıbbi destek hizmetleri ve diğer destek hizmetlerini hizmet tedarikçilerinden tedarik etmektedir. Hizmet tedariki yapılan hizmet tedarikçilerin, sektör deneyimi yüksek firmalar arasından seçilmesine özen gösterilmektedir.

Mevcutta bu hizmeti veren alt alt yüklenicinin (Akfen Hastane), ön alım hakkı bulunmakta olup; uygun tekliften yüksek olmamak kaydı ile anılan hizmetleri 2. pazar testi sürecine kadar sağlama hakkı mevcuttur. Şirket'in bağlı ortaklığı olan Proje Şirketi ise uygun teklif üzerinden %5 genel gider payı almaya hak kazanmaktadır.

1. Isparta Şehir Hastanesi

Teknik Özellikler	
İnşaat Alanı	222.000 m ²
Yatak Kapasitesi	845 adet
• dahili branş	250 adet
• cerrahi branş	220 adet
• kadın doğum servisi	34 adet
• çocuk servisi	64 adet
• kalp damar hastalıkları servisi	16 adet
• psikiyatri servisi	17 adet
• nöroloji servisi	38 adet
• onkoloji servisi	18 adet
• yoğun bakım yatağı	188 adet (50'si çocuk yoğun bakım ve 138'i yetişkin yoğun bakım olmak üzere)
Ameliyathane Sayısı	20 adet
Poliklinik Sayısı	177 adet
Travay Doğum Lohusa Odası	9 adet
Fili Tamamlama Tarihi	01.03.2017
Hasta Alım Tarihi	17.03.2017
Sözleşme Devir Tarihi	05.11.2039
Açılıştan itibaren bakılan hasta sayısı*	13.173.377 ziyaret/muayene
Açılıştan itibaren toplam ameliyat sayısı*	378.676 adet

(*) Açılış tarihi olan 17.03.2017 ile 30.09.2024 arası dönem içindir.

Şirket'in yapımını üstlendiği ve hizmete aldığı ilk şehir hastanesi olan Isparta Şehir Hastanesi, 178.651 metrekaare arsa üzerine kurulu ve 845 yatak kapasitesine sahiptir. Isparta Şehir Hastanesi 17.03.2017'de faaliyete geçmiştir.

Isparta Şehir Hastanesi'nin Sağlık Bakanlığı'na devir tarihi ise 05.11.2039'dur.

Isparta SPV, Mart 2017'den 05.11.2039 tarihinde hastaneyi Sağlık Bakanlığı'na devredinceye kadar kullanım bedeli ödemesi almaya hak kazanmaktadır.

Isparta Şehir Hastanesi'nde, tıbbi hizmetlerin sorumluluğu ve sağlık personelinin istihdam rejimi kamunun sorumluluğundayken, güncel durum itibarıyla Şirket tarafından verilen hizmetler bakımından tıbbi destek hizmetleri ve destek hizmetleri kapsamında 1271 kişiye iş olanağı sağlanmaktadır.

Isparta Şehir Hastanesi toplam 222.000 m² inşaat alanına kurulmuş olup; 250 dahili branş, 220 cerrahi branş, 34 kadın doğum servisi, 64 çocuk servisi, 16 kalp damar hastalıkları servisi, 17 psikiyatri servisi, 38 nöroloji servisi, 18 onkoloji servisi, 188 yoğun bakım yatağı (50'si çocuk)

yoğun bakım ve 138'i yetişkin yoğun bakım) olmak üzere toplam 845 yatak kapasitesine sahiptir.

Sağlık tesisi, yanık ünitesi, obezite merkezi, uyku merkezi, kronik yara bakım birimi, geleneksel tamamlayıcı tıp (GETAT) biriminde ozon tedavisi, onkoloji ve kalp-damar, spor hekimliği, geriatri, tıbbi genetik, nükleer tıp gibi önemli sağlık birimlerinde de yoğun bir şekilde hizmet vermektedir. Güncel durumda hastaneye günlük ortalama 7500 hasta başvurusu olmasının yanı sıra ortalama 140 ameliyat gerçekleştirilmektedir.

Sağlık tesisi ilk işletme periyodu tamamlanmış-olmakla birlikte, 1. pazar testi neticesinde-Akfen Hastane-ikinci işletme periyodunda da hizmetleri sunmaya devam etmektedir. Isparta SPV, kullanım bedelinin yanı sıra 1. pazar testi sonucunda belirlenen uygun teklif üzerinden %5 genel gider payı ödemesi almaktadır.

2. Eskişehir Şehir Hastanesi

Teknik Özellikler	
İnşaat Alanı	333.000 m ²
Yatak Kapasitesi	1150 adet
• yataklı genel hastane servisi	544 adet
• yataklı teşhis tedavi servisi	203 adet
• yataklı kadın doğum servisi	78 adet
• yataklı çocuk servisi	82 adet
• yataklı kalp damar hastalıkları servisi	16 adet
• yataklı psikiyatri servisi	40 adet
• yataklı nöroloji servisi	25 adet
• yataklı onkoloji servisi	62 adet
• yataklı yüksek güvenlikli adli psikiyatri servisi	100 adet
Ameliyathane Sayısı	37 adet
Poliklinik Sayısı	254 adet
Fiili Tamamlama Tarihi	27.10.2018
Hasta Alım Tarihi	27.10.2018
Sözleşme Devir Tarihi	31.12.2044
Açılıştan itibaren bakılan hasta sayısı *	12.659.522 visit/muayene
Açılıştan itibaren toplam ameliyat sayısı *	284.481 adet

(*) Açılış tarihi olan 27.10.2018 ile 30.09.2024 arası dönem içindir.

Eskişehir Şehir Hastanesi 333.000 m² inşaat alanına kurulmuş olup, 1.150 tescilli yatak kapasitesi sahiptir. Bünyesinde 544 yataklı genel hastane servisi, 203 yataklı teşhis tedavi servisi, 78 yataklı kadın doğum servisi, 82 yataklı çocuk servisi, 16 yataklı kalp damar hastalıkları servisi, 40 yataklı psikiyatri servisi, 25 yataklı nöroloji servisi, 62 yataklı onkoloji servisi ve 100 yataklı yüksek güvenlikli adli psikiyatri servisi bulunmaktadır.

Sağlık tesisi, yanık merkezi, obezite merkezi, uyku merkezi, kronik yara bakım merkezi, epilepsi pili cerrahisi, geleneksel tamamlayıcı tıp (GETAT) biriminde ozon tedavisi gibi özellikli birimlerinin yanı sıra, onkoloji ve kalp-damar gibi önemli sağlık birimlerinde de yoğun bir şekilde hizmet vermektedir. Buna paralel olarak da doluluk oranı bakımından civardaki hastanelere kıyasen daha yükündür.

Eskişehir Şehir Hastanesi'nin 3 yıl sürmesi planlanan yatırım dönemi 1 yıl 10 ayda tamamlanmış olup 27.10.2018'de faaliyete geçmiş ve hasta alımına başlamıştır. Eskişehir Şehir Hastanesi'nin Sağlık Bakanlığı'na devir tarihi ise 31.12.2044'tür.

30.09.2024 tarihi itibarıyla Eskişehir Şehir Hastanesi, hizmette beşinci yılını tamamlayan polikliniklerde toplam 12.659.522 hasta muayenesi gerçekleştirilmiş olup, aynı zamanda toplam 284.481 adet ameliyat gerçekleştirilmiştir. Özellikle Covid-19 pandemisi sürecinde

hizmete alınmasıyla beraber Covid-19 pandemisi döneminde de İç Anadolu bölgesindeki hasta yükünün önemli bir bölümünü sırtlamayı başarmıştır. Covid-19 pandemisi döneminde Eskişehir Şehir Hastanesi'ne çevre il ve ilçelerden gelen poliklinik muayene sayısı, toplam muayene sayısının ortalama %10'una denk gelmektedir ve bu dönemde 2.772.412 adet muayenenin 270.770 adedi il dışından gelen hastalar olmuştur.

Halihazırda hizmetler bazında Sağlık Bakanlığı'na bağlı personeller hariç toplam 1.742 kişiye iş istihdamı sağlanmaktadır.

İlk beş yılının dolmasıyla birlikte 1. pazar testi süreci tamamlanmış olup ifa tarihi 01.11.2024 olarak belirlenmiştir. 1. pazar testi neticesinde-Akfen Hastane-ikinci işletme periyodunda da hizmetleri sunmaya devam etmektedir. Eskişehir SPV, kullanım bedelinin yanı sıra 1. pazar testi sonucunda belirlenen uygun teklif üzerinden %5 genel gider payı ödemesi almaktadır.

3. Tekirdağ Şehir Hastanesi

Teknik Özellikler	
İnşaat Alanı	157.000 m ²
Yatak Kapasitesi	605 adet
• yataklı kadın doğum servisi	17 adet
• yataklı çocuk servisi	36 adet
• yataklı kalp damar hastalıkları servisi	20 adet
• yataklı onkoloji servisi	17 adet
• yataklı nöroloji servisi	22 adet
• yataklı psikiyatri servisi	22 adet
• yataklı yoğun bakım servisi	119 adet
• yataklı diyaliz bakım servisi	22 adet
• diğer birimlerde yatak kapasitesi	330 adet
Ameliyathane Sayısı	18 adet
Poliklinik Sayısı	142 adet
Filili Tamamlama Tarihi	30.11.2020
Hasta Alım Tarihi	05.12.2020
Sözleşme Devir Tarihi	01.02.2043
Açılışından itibaren bakılan hasta sayısı	4.610.894 visit/muayene
Açılışından itibaren toplam ameliyat sayısı	178.096 adet

(*) Açılış tarihi olan 05.12.2020 ile 30.09.2024 arası dönem içindir.

Şirket'in inşaatını tamamlayıp hizmete aldığı hastanelerden sonuncusu olan Tekirdağ Şehir Hastanesi (tam adıyla, Tekirdağ Dr. İsmail Fehmi Cumalıoğlu Şehir Hastanesi), Trakya Bölgesinin arsa alanı ve yatak kapasitesi olarak en büyük sağlık yerleşkesidir. Hastane, 114.313 m² üzerine toplam 605 yatak kapasiteli şekilde inşa edilmiştir.

Tekirdağ Şehir Hastanesi, Şirket'in kullanıma açtığı diğer iki hastane gibi akıllı hastane (akıllı hastaneler, binanın kendi özelliklerinden, hastanenin tanı ve tedavi sırasında kullandığı tekniklere kadar birçok alanda akıllı teknolojileri kullanan hastanelerdir) statüsünde olup, Türkiye'de yer alan diğer hastanelerden farklı olarak coğrafi konumu ve deprem bölgesine yakınlığı nedeniyle diğer 2 hastanede olduğu gibi sismik izolatörler ile sağlamlaştırılmıştır. Toplam 651 adet deprem izolatörü kullanılmıştır.

Hastaneye bünyesinde 18 ameliyathane ve 142 poliklinik bulunmaktadır. İlaveten, 119 yataklı yoğun bakım servisi, 22 yataklı diyaliz bakım servisi ve yeni doğan ünitesi yer almaktadır.

Tekirdağ Şehir Hastanesi toplam 605 yatak kapasitesine sahip olup yatak dağılımları; 17 yataklı kadın doğum servisi, 36 yataklı çocuk servisi, 20 yataklı kalp damar hastalıkları servisi, 17 yataklı onkoloji servisi, 22 yataklı nöroloji servisi, 22 yataklı psikiyatri servisi, 119 yataklı yoğun bakım birimi ve diğer birimlerde 352 yatak kapasitesi şeklindedir. Ayrıca yataklı



kapasitesi içerisinde radyoaktif iyot tedavi ünitesi, kanser hastalarının tedavisi için radyasyon onkolojisi bölümü ve tek kişilik anne-bebek uyumu odası, anne oteli gibi özellikli birimlerle de hizmet vermektedir.

Tekirdağ Şehir Hastanesi 30.11.2020 tarihli fiili tamamlama belgesi ile 05.12.2020'de hasta alımı ile birlikte faaliyete geçmiştir. Tekirdağ Şehir Hastanesi'nin Sağlık Bakanlığı'na devir tarihi ise 01.02.2043'tür.

Hastane işbu İzahname tarihi itibarıyla 3. yılını tamamlamış olup faaliyetlerine devam etmektedir.

Şirket'in Gayrimenkul & Konukevi Portföyü

1. İncek Loft

Şirket, özellikle Ankara'nın "altın üçgeni" olarak tanımlanan ve şehrin genişleyen kesimlerinde projeler yürütmüştür. Bunlardan ilki olan İncek Loft, bünyesinde 1.199 konutu ve 43 ticari bölümü barındıran ve peyzaj donatı alanı 296.000 m² inşaat alanı üzerinde bulunan bir projedir. İncek Loft projesinin temelleri 2014 yılı içerisinde atılmış olup, hak sahiplerine 2016 yılının Nisan ayında tamamen teslim edilmiştir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in gayrimenkul portföyünde İncek Loft projesine ait 143 adet konut ve 39 adet ticari ünite bulunmaktadır.

%68'i peyzaj ve sosyal donatı alanı olan proje, sokak seviyesinde yaya erişimine açık caddede 8.027 m²'ye yayılan ticari alanları ile Ankara'nın özel konut projeleri arasında yer almaktadır.

2. Romanya Villa

Şirket, 02.02.2024 tarihinde, Romanya'nın Bükreş şehrinde 226.100 Avro bedelle bir villa satın alımı gerçekleştirmiş olup; anılan villa işbu İzahname tarihi itibarıyla inşaat aşamasındadır. Söz konusu inşaatın 2024 yılının son çeyreğinde içi yapılı olarak teslim edilmesi planlanmaktadır. Anılan villanın, inşaat sürecinin tamamlanması akabinde Şirket tarafından yatırım maksatlı gayrimenkul olarak kullanılması planlanmaktadır.

3. İncek Villa Projesi

Şirket, 15.12.2022 tarihinde, Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, İncek Mahallesi 170 Ada 2-3-4-5-6 Parsellerde bulunan arsalar üzerine villa tipi olacak şekilde 5 adet bağımsız bölümün arsa payı karşılığı inşaatının yapımını üstlenmiştir. İşbu sözleşmeye göre 3 ve 6'ncı parseller üzerine inşaatı yapılan 2 adet villanın tamamının, 4'ncü parsel üzerine inşaatı yapılan 1 adet villanın ise %50 hissesinin tapu devrine hak kazanmıştır.

4. Hacettepe Yurt ve Konukevi

Hacettepe Üniversitesi'nin Beytepe Kampüsü'nde Şirket tarafından geliştirilen Hacettepe Yurt ve Konukevi projesi, 15.05.2014 tarihi ile başlamış olup 68.000 m²'lik bir alanda 7.300 yatak kapasiteli konuk evi, ticari alanları ve sosyal tesislerinin yer aldığı bir kompleks projesi olarak tasarlanmıştır. Hacettepe Yurt ve Konukevinin kapasitesi ise yoğunluğa ve doluluğa göre 15.000 kişiye kadar çıkabilmektedir. Bu projede Hacettepe Üniversitesi tarafından Hacettepe SPV'ye 15.03.2013 tarihinden itibaren 49 yıllık üst hakkı tahsis edilmiştir. Proje'nin 23,4 milyon ABD Doları tutarında finansmanı TSKB tarafından sağlanmıştır. Kredi bakiyesi 30.09.2024 tarihi itibarıyla da 10,3 milyon ABD Doları'dır.

Proje 2014'ün ikinci çeyreğinde başlamış olup birinci faz kapsamında 2016'nın ilk çeyreğinde yaklaşık 2.300 yatak kapasiteli iki blok teslim edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla ise projede yer alan yaklaşık 6.000 yatak kapasiteli diğer 5 bina proje geliştirilmesi değerlendirilmektedir.

Hacettepe Yurt ve Konukevi ile ilgili olarak, KYK (Ankara Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü vasıtasıyla) ile Hacettepe SPV arasında kira sözleşmesi mevcut olup, yıllık sabit kira ödemeleri, her yıl Kamu İdarelerinin Taşınmaz Kiralamalarına İlişkin Genelgede açıklandığı üzere ÜFE oranını geçmeyecek şekilde belirlenir. KYK (Ankara Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü vasıtasıyla) ile akdedilmiş olan sözleşme uyarınca kira ödemeleri doluluk oranından bağımsızdır.

Şirket'in Devam Eden Taahhüt İşleri:

Şirket, kuruluşundan itibaren yurt içinde ihalelere katılmak ve ortaklıklar kurmak yoluyla, yurt dışında ise çeşitli iş ortaklıklarına dahil olarak yol, köprü, baraj, liman gibi bayındırlık tesisleri, sanayi ve turistik tesislerin taahhüt işlerini de yapmaktadır. Şirket bazı projelerinde alanında deneyimli taahhüt şirketleri ile işbirliği ve ortaklıklar da yapmaktadır.

Şirket ayrıca, çeşitli ortaklıklara, iş ortaklıklarına ve konsorsiyumlara girerek yurt dışında da faaliyet göstermektedir. Şirket'in Hırvatistan'ın Zagreb kentinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin Renovasyon ve Yeniden Yapım ihalesi de bu çeşit projelerdendir.

Şirket, kuruluşundan itibaren geçen 37 yılda çeşitli sektör ve konumlarda inşaatlar tamamlamıştır. Şirket, bu projelerini ağırlıklı altyapı projeleri, otel, havalimanı terminalleri ve pistleri, endüstriyel tesisler ve hidroelektrik santralleri gibi operasyonel beceri gerektiren alanlarda gerçekleştirmiştir.

Şirket tarafından tamamlanan projelerin detaylı bir dökümüne işbu İzahnamenin 6.1.5 bölümünde Şirket'in tarihçesi kapsamında yer verilmektedir. Şirket'in kuruluşundan bu yana tamamlamış olduğu projelere ilişkin sözleşme tutarları, aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tamamlanan Projeler	
Sözleşme Bitiş Yıl Aralıkları	Sözleşme Tutarları (ABD Doları)
1980-1990	16.750.351
1990-2000	222.641.119
2000-2010	744.877.561
2010-2020	1.631.115.251
2020-2022	275.055.380
Toplam	2.890.439.662

Şirket ayrıca, Akfen Yenilenebilir tarafından işletilenler de dahil 19 adet HES inşaatını tamamlamış olup; Şirket'in inşaatını tamamlamış olduğu HES'lerin toplam kurulu kapasitesi 268 MW'tır.

Şirket, Akfen GYO bünyesinde Türkiye ve KKTC'de bulunan aşağıda detaylarına yer verilen 16 şehir otelinin inşaatını da tamamlamış olup, Şirket'in tamamlamış olduğu projeler arasında Loft konsepti ile Bodrum'da yer alan 36 adet villadan (92 oda, 184 yatak kapasitesi) oluşan tatil köyü (Bodrum Loft) da bulunmaktadır.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Proje İnşaat Alanı	3.581 m ²
Proje Kat Sayısı	Bodrum + Zemin + 3 Kat
Toplam Yatak Sayısı	60 Adet
Hasta Yatak Sayısı	60 Adet

Hırvatistan'ın başkenti Zagreb şehrinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin depreme karşı güçlendirilmesi işine Akfen İnşaat, Dost İnşaat ile beraber 2022 yılında 44.9 milyon Avro teklif vermiş ve en avantajlı teklif olarak ihaleyi kazanmıştır. Kasım 2022'de sözleşme imzalanarak, %60 Şirket ve %40 Dost İnşaat birlikteliğiyle ("**Teklif Veren Grup**") söz konusu projenin yapımına başlamıştır. Teklif Veren Grup tarafından İşveren'e sunulan 13 Haziran 2024 tarihli talep yazısına istinaden proje sözleşmesi tahtında yapılan ödemelerin tamamı İşveren tarafından Akfen İnşaat'ın Hırvatistan şubesinin hesabına yapılmaya başlanmıştır. Teklif Veren Grup tarafından ayrıca İdare'ye Teklif Veren Grup'un proje sözleşmesindeki oranlarının değiştirilmesi için başvuruda bulunulmuştur.

Proje, Haziran 2023'e kadar Avrupa Birliği Dayanışma Fonu ve güncel durumda da Ulusal İyileşme ve Dayanıklılık Planı ve Hırvatistan Hükümeti Sağlık Bakanlığı Ulusal Bütçesi tarafından fonlanmıştır.

Projenin kapsamı The Sisters of Mercy Hastanesinde bulunan 6 farklı binanın depreme karşı güçlendirme yapılması işinin tasarımı ve yapımıdır. Buna göre proje kapsamındaki binaların yer tesliminden itibaren ilk 6 ay boyunca tasarım ve güçlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş olup, geri kalan yapım süresi boyunca ise hastanenin diğer yapım işleri ifa edilecektir.

Proje kapsamındaki, 6 binadan yığma bina tipinde yapılan 4 tanesinde betonarme taşıyıcı sistemleri çerçevesi perde duvar-kolon-kiriş sistemi ile kurulacak olup geriye kalan 2 binada ise güçlendirme maliyeti yeniden yapım maliyetine eşit olması sebebiyle işveren teklifiyle, yeni tasarımı yapıp tekrar inşa edilecektir. The Sisters of Mercy Hastanesi Projesi'nin hastane binalarında yapılan duvar döşeme güçlendirmeleri 4. Seviye güçlendirme esasına göre tasarlanmış olup, olası depremler sırasında ve sonrasında tüm operasyonel faaliyetlerini devam ettirmesi hedeflenmiştir.

Kasım 2022'de imzalanan sözleşmeden bu yana yeni yapılacak olan 2 binanın yıkımı gerçekleştirilmiş 1 adet binanın da kaba inşaatı tamamlanmış olup, ince işleri devam etmektedir. Diğer binada ise yıkım işleri gerçekleştirilmiş olup, kazı hafriyat işleri tamamlanmış, temel imalatları devam etmektedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, betonarme çerçeve sistemi ile güçlendirilecek olan 4 binanın üçünde güçlendirme işleri tamamlanmış olup, elektrik ve mekanik işlere ve akabinde cephe yenileme ve ince işlere başlanmıştır. Geriye kalan tek binada ise güçlendirme işleri devam etmektedir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla işin fiziksel ilerleme oranı %35,49 seviyesindedir.

2. İskenderun Devlet Hastanesi

Teknik Özellikler	
Proje Arsa Alanı	129.580,22 m ²
Proje İnşaat Alanı	132.396,25 m ²
Proje Peyzaj Alanı	25.600 m ²
Proje Kat Sayısı	2Bodrum + Alt Zemin + Üst Zemin + 5 Kat
Otopark Sayısı	1600 adet
Toplam İzolatör Sayısı	444 adet
Toplam Yatak Sayısı	600 Yatak
Hasta Yatak Sayısı	468 Yatak
Yoğun Bakım Yatak Sayısı	132 Yatak
Poliklinik Sayısı	200 adet
Ameliyathane Sayısı	27 adet
Doğum Odası Sayısı	11 adet + 1 adet suda doğum odası

Röntgen Sayısı	12 adet
Tomografi Sayısı	2 adet
MR Sayısı	1 adet
Kemoterapi Koltuk Sayısı	15 adet
Diyaliz Koltuk Sayısı	30 adet
FTR Box Sayısı	40 adet

İskenderun Devlet Hastanesi'nin yapım işine ilişkin olarak 27.03.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda Akfen İnşaat – Dost İnşaat Adi Ortaklığı 2.289.966.419,88 TL bedelle en düşük teklifi vererek ihaleyi kazanmıştır. Ortaklık işbu İzahname tarihi itibarıyla %99,99 Akfen İnşaat, %0,01 Dost İnşaat şeklindedir. T.C. Sağlık Bakanlığı ile 06.04.2023 tarihinde noter huzurunda birim fiyat olarak sözleşme imzalanmıştır.

Projenin arsa alanı 129.580,22 m² olup, inşaat alanı 132.396,25 m²'dir. İş süresi 550 gün olarak belirlenmiş olup, öngörülen yapım maliyeti 2.289.966.419,88 TL'dir (KDV Hariç).

İskenderun Devlet Hastanesi bünyesinde KVC merkezi, anjiyografi, yanık merkezi, hiperbarik oksijen ünitesi, uyku laboratuvarı, girişimsel endoskopi, transfüzyon merkezi, mikrobiyoloji laboratuvarı, biyokimya laboratuvarı, ileri patoloji laboratuvarı, hematoloji laboratuvarı ve diyabet merkezi gibi gelişmiş tıbbi teknik ve tedavilerin uygulanacağı üniteler bulunmaktadır.

İskenderun Devlet Hastanesi'nde, her bir kolonun altına yerleştirilen deprem izolatörleri bölgede 2475 yıllık gerçekleşmiş deprem kayıtlarına dayanacak şekilde tasarlanmaktadır. Bu izolatörlerin kullanım amacı deprem etkisinin maksimum seviyede sönümlendirilmesi ve hastanenin operasyonel işleyişinin aksamamasıdır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Mart 2023 tarihinde imzalanan sözleşmeden bu yana hastanenin zemin etüt çalışması yapılmış ve tasarım süreci başlatılmıştır. Tasarım süreci devam ederken aynı zamanda sahada mobilizasyon çalışmalarına başlanmış ve hafriyat işleri devam etmektedir.

3. Amasya Devlet Hastanesi

Teknik Özellikler	
Proje Arsa Alanı	103.129,62 m ²
Proje İnşaat Alanı	156.366,00 m ²
Proje Peyzaj Alanı	41.715 m ²
Proje Kat Sayısı	Bodrum + Zemin + 6 Kat
Otopark Sayısı	1600 Adet
Toplam İzolatör Sayısı	384 adet
Toplam Yatak Sayısı	600 Yatak
Hasta Yatak Sayısı	472 Yatak
Yoğun Bakım Yatak Sayısı	128 Yatak
Poliklinik Sayısı	205 adet
Ameliyathane Sayısı	26 adet
Doğum Odası Sayısı	8 adet + 1 adet suda doğum odası
Röntgen Sayısı	8 adet
Tomografi Sayısı	2 adet
MR Sayısı	1 adet
Kemoterapi Koltuk Sayısı	14 adet
Diyaliz Koltuk Sayısı	22 adet
FTR Box Sayısı	18 adet

08.05.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda Akfen İnşaat–Dost İnşaat Amasya Devlet Hastanesi Yapım İş Adı Ortaklığı 2.730.000.000,00 TL bedelle en düşük teklifi vererek ihaleyi kazanmıştır. Ortaklık işbu İzahname tarihi itibarıyla %99,99 Akfen İnşaat, %0,01 Dost İnşaat şeklindedir.



Amasya Devlet Hastanesi'nin yapım işine ilişkin olarak Sağlık Bakanlığı ile 20.06.2023 tarihinde noter huzurunda sözleşme imzalanmıştır. Projenin arsa alanı 103.129,62 m² olup, inşaat alanı 156.366,00 m²'dir. İş süresi 1.000 gün olarak belirlenmiş olup, öngörülen yapım maliyeti KDV hariç 2.730.000.000,00 TL'dir.

Amasya Devlet Hastanesi bünyesinde KVC merkezi, perinatal merkez, anjiyografi, yanık ünitesi, hiperbarik oksijen ünitesi, yardımcı üreme teknikleri merkezi, girişimsel endoskopi, transfüzyon merkezi, mikrobiyoloji laboratuvarı, biyokimya laboratuvarı, ileri patoloji laboratuvarı, hematoloji laboratuvarı ve diyabet merkezi gibi gelişmiş tıbbi teknik ve tedavilerin uygulanacağı üniteler bulunmaktadır.

Amasya Devlet Hastanesi'nde, her bir kolonun altına yerleştirilen deprem izolatörleri bölgede 2475 yıllık gerçekleşmiş deprem kayıtlarına dayanacak şekilde tasarlanmaktadır. Bu izolatörlerin kullanım amacı deprem etkisinin maksimum seviyede sönümlendirilmesi ve hastanenin operasyonel işleyişinin aksamamasıdır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Mayıs 2023 tarihinde imzalanan sözleşmeden bu yana hastanenin zemin etüt çalışması yapılmış ve tasarım süreci başlatılmıştır. Tasarım süreci devam ederken aynı zamanda sahada mobilizasyon çalışmalarına başlanmış ve hafriyat işleri ile birlikte zemin iyileştirme kazık işleri %90 seviyesinde olup temel betonarme işleri başlatılmıştır.

4. Hatay Acil Durum Hastaneleri

Teknik Özellikler	
3 Hastane Toplam İnşaat Alanı	40.850,00 m ²
1 Hastane Toplam İnşaat Alanı	13.600,00 m ²
3 Hastane Toplam Peyzaj Alanı	61.300 m ²
Proje Kat Sayısı	Zemin + 1 Kat
Otopark Sayısı	150 Adet
Toplam Yatak Sayısı	70 Yatak
Hasta Yatak Sayısı	50 Yatak
Yoğun Bakım Yatak Sayısı	20 Yatak
Poliklinik Sayısı	20 adet
Ameliyathane Sayısı	4 adet
Röntgen Sayısı	2 adet
Tomografi Sayısı	1 adet
Diyaliz Koltuk Sayısı	8 adet

18.09.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda Hatay İli, Altınözü, Erzin, Payas İlçeleri Acil Durum Hastaneleri Yapım İşine ait ihale Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş., Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. İş Ortaklığı'nda kalmıştır. Ortaklık işbu İzahname tarihi itibarıyla %99,99 Akfen İnşaat, %0,01 Dost İnşaat şeklindedir.

Hatay Acil Durum Hastaneleri yapım işine ilişkin olarak 3 hastane için toplam inşaat alanı 40.850,00 m²'dir. İşin süresi 150 gün olarak belirlenmiş olup, öngörülen yapım maliyeti KDV hariç 1.814.000.000,00 TL'dir.

Hatay Acil Durum Hastaneleri, 3 ayrı hastane yapısından oluşmaktadır. Her bir hastane tip proje olup, hızlı yapılması adına çelik konstrüksiyon ile inşa edilmektedir. Her bir hastane bünyesinde günümüz hastane standartlarına uygun sterilizasyon, laboratuvar, evde sağlık, endoskopi, görüntüleme merkezi, diyaliz birimleri bulunmaktadır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla,

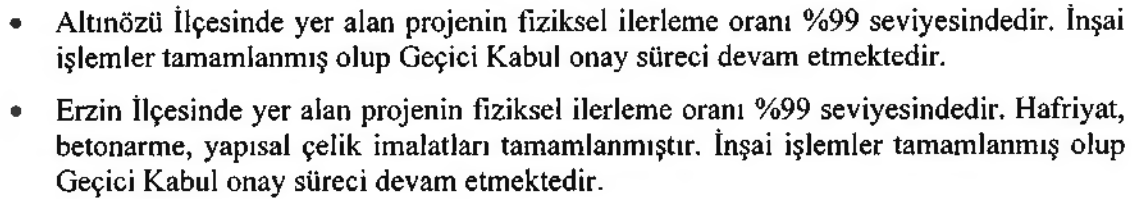
- Payas İlçesinde yer alan projenin fiziksel ilerleme oranı %99 seviyesindedir. İnşaat işlemleri tamamlanmış olup Geçici Kabul süreci 06.06.2024 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

AKFEN
Koza Cad. No: 22 G.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 274592
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 007 8655
Mersis No: 0-0230-0786-5500017

107

Doküman Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

T.C. SAĞLIK BAKANLIĞI
Akademiye Cad. No: 18 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: (0212) 332 35 77 Fax: (0212) 332 35 20
www.vakfiyatirim.gov.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 274592
Kurumlar V.D. No: 023 007 8655
Mersis No: 0-9220-0817



Projenin yaklaşık yapım maliyeti 117,5 milyon ABD Doları seviyesinde öngörülmektedir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket, sağlık, inşaat, yurt ve gayrimenkul sektörlerini içeren farklı sektörlerde faaliyet göstermekte olup; bunlardan sağlık ve inşaat sektörleri Şirket'in finansal büyüklüğündeki payı dikkate alındığında daha fazla öne çıkmaktadır.

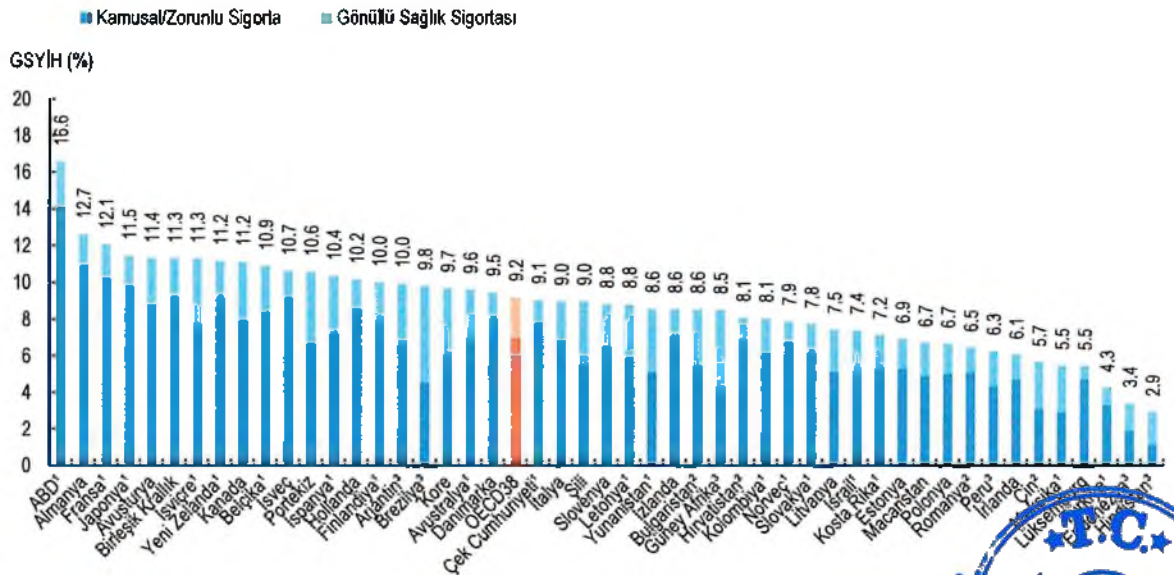
Sağlık Sektörü

Dünya Sağlık Sektörü

Sağlık sektörü finansal anlamda zorluk yaşayan bir sektör olup, devletler için ciddi kaynak ayırmayı gerektirmektedir.

2019 yılında, Covid-19 pandemisi öncesi dönemde, OECD ülkeleri sağlık harcamalarına ortalama GSYİH'larının yaklaşık %8,8'ini ayırırmaktaydı; ancak 2021 yılında bu oran %9,7'ye yükselmiştir.

ABD, 2021 yılında GSYİH'sının %17,4'ünü ve 2022 yılında ise %16,6'sını ayırarak GSYİH'ya oranla en fazla sağlık harcaması gerçekleştiren ülke olmuştur. ABD'nin ardından GSYİH'ya oranla en fazla kaynak ayıran ülke Almanya olmuştur. Almanya, 2021 yılında GSYİH'sının %12,9'unu ve 2022 yılında ise %12,7'sini sağlık harcamalarına ayırmıştır. Türkiye ve diğer gelişen ülkelerde GSYİH'ya oranla ayrılmış olan kaynaklar daha kısıtlıdır. Türkiye, 2021 yılında GSYİH'sının %4,6'sını ve 2022 yılında ise %4,3'ünü ayırmıştır (Kaynak: OECD, <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=SHA>).



Dipnot: 1: OECD 2022 tahminidir, 2: OECD 2021 tahminidir, 3: OECD 2020 tahminidir

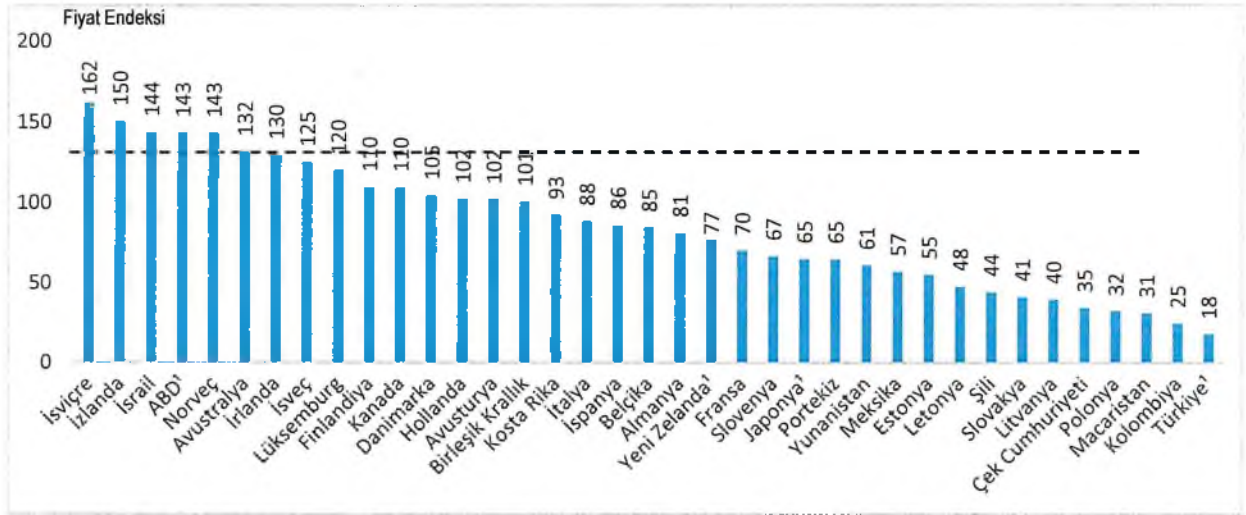
Koza Cad. No:22 Kat:0 P. 06100 ANKARA
Tel: 0312 408 10 10 Ticaret Sicil No: 83222
Ankara Kurumlar V.D. No: 222222
Mersis No: 0-0220-0786-5500017

Doküman Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kişi başına düşen ortalama sağlık harcamasının OECD ülkelerinde yıllık 5.000 ABD Doları seviyelerindeyken, ABD’de bu tutar, 12.555 ABD Doları seviyelerindedir. Türkiye’de ise kişi başına düşen ortalama sağlık harcaması tutarı, 1.828 ABD Doları seviyesindedir (Kaynak: OECD, <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=SHA>).

2021 yılı OECD verileri baz alındığında İsviçre en yüksek sağlık hizmeti fiyatlarına sahip olan ülke ve Türkiye de en düşük sağlık hizmeti fiyatına sahip ülkedir. Türkiye sağlık hizmetleri fiyatı, OECD ortalamasının %18’ine tekabül etmektedir (Kaynak: OECD, <https://stat.link/uh51am>).

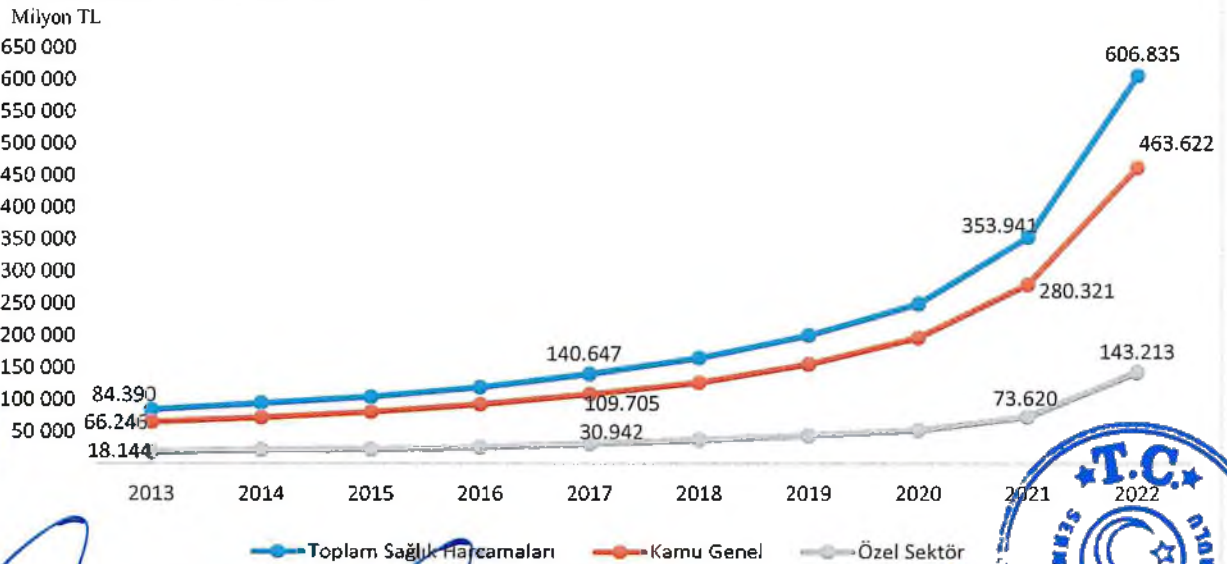


Dipnot: Hastaneler için, KÖİ’ler, genellikle tıbbi ve tıbbi olmayan personel maaşları kullanılarak tahmin edilmektedir (girdi yöntemi). Kore için güncellenmiş sağlık fiyatlarıyla ilgili veri bulunmamaktadır.

Türkiye’de Sağlık Sektörü

TÜİK verilerine göre toplam sağlık harcaması 2022 yılında bir önceki yıla göre %71,5 oranında artarak yaklaşık 606,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu harcamanın 463,5 milyar TL’si kamu tarafından gerçekleştirilmiş olup, 143,3 milyar TL’lik kısmı özel sektör tarafından gerçekleştirilmiştir.

Sağlık Harcamaları (2013-2022)



— Toplam Sağlık Harcamaları — Kamu Genel — Özel Sektör



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebu İsa Çarşısı No: 16 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27777 Telsiz: 0212 366 36 20
E-posta: bilgi@vakifyatirim.com.tr
Kurumlar Sic. No: 337226
Borsacı Kurumlar Sic. No: 888339



Doküman Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Koza Çarşısı No: 22/3 O.P. 06700 Ankara
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 27777
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 007 8635
Mersis No: 0-0230-0788-5400017

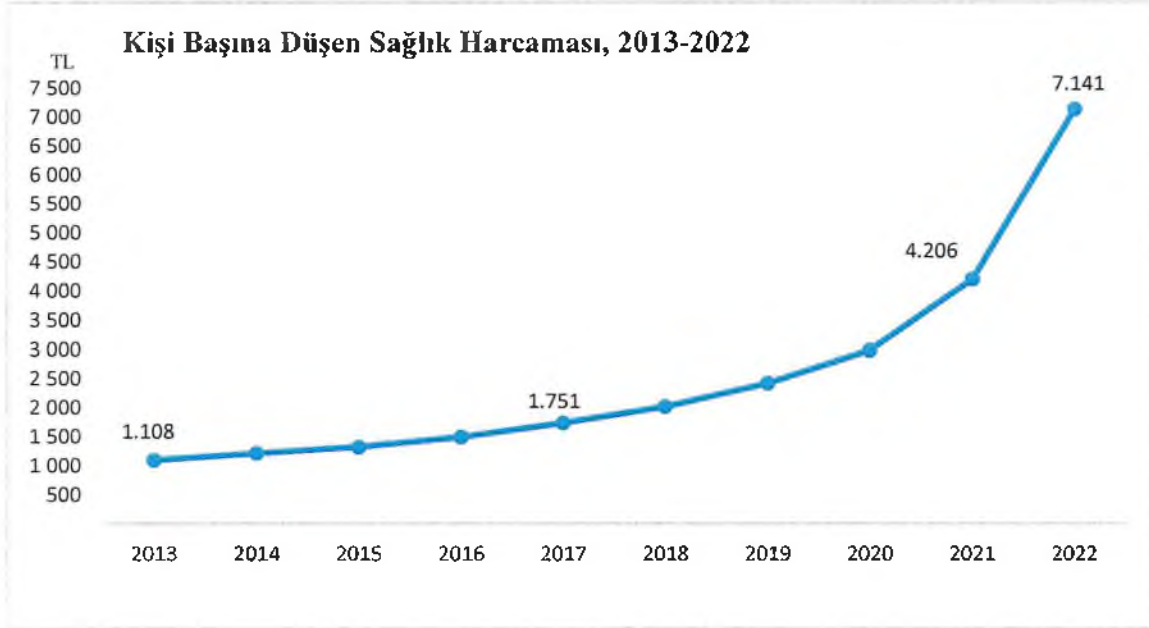
İnşaat Kurumları ve Ticaret A.Ş.
Sokak No: 22 O.P. 06700 Ankara
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 27777
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 007 8635
Mersis No: 0-0230-0788-5400017

(Kaynak: TÜİK, Sağlık Harcamaları İstatistikleri, 2022, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Saglik-Harcamaları-Istatistikleri-2022-49676#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=Toplam%20sa%C4%9Fl%C4%B1k%20harcamas%C4%B1%202022%20y%C4%B1%C4%B1nda,milyon%20TL%20olarak%20tahmin%20edildi.>)

Kamu ve özel sektör sağlık harcamalarının detaylı kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Genel Devlet ve Özel Sektöre Göre Toplam Sağlık Harcaması (2021 ve 2022)				
(milyon TL)	2021	Pay (%)	2022	Pay (%)
Toplam Sağlık Harcaması	353.941	100	606.835	100
Genel devlet	280.220	79,2	463.516	76,4
Merkezi devlet	111.180	31,4	191.862	31,6
Mahalli idareler	1.975	0,6	3.668	0,6
Sosyal Güvenlik Kurumu	167.065	47,2	267.986	44,2
Özel sektör	73.721	20,8	143.319	23,6
Hanehalkları	56.342	15,9	112.018	18,5
Diğer	17.380	4,9	31.301	5,2

(Kaynak: TÜİK, Sağlık Harcamaları İstatistikleri, 2022, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Saglik-Harcamaları-Istatistikleri-2022-49676#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=Toplam%20sa%C4%9Fl%C4%B1k%20harcamas%C4%B1%202022%20y%C4%B1%C4%B1nda,milyon%20TL%20olarak%20tahmin%20edildi.>)



Kişi başına sağlık harcaması bir önceki yıla oranla %69,8 artışla 7.141 TL olmuştur.

(Kaynak: TÜİK, Sağlık Harcamaları İstatistikleri, 2022, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Saglik-Harcamaları-Istatistikleri-2022-49676#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=Toplam%20sa%C4%9Fl%C4%B1k%20harcamas%C4%B1%202022%20y%C4%B1%C4%B1nda,milyon%20TL%20olarak%20tahmin%20edildi.>)

Türkiye’de sağlık sektörüne dair dönüşüm programındaki önemli noktalar ve kaynak ve kullanım mekanizması aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Koza Cad. No: 10 Kat: 5 P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 26672
Ankara Kurumlar V.D. No: 025 017 125
Mersis No: 00230 0786 550 0000 0000 0000 0000 0000

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



T.C.
MİNİSTRİ
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulhasan Mah. Caddesi Kat: 5
F-2/A Blok No: 5 Kat: 5 Etiler Beşikaşık / Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0(212) 352 33 33 Fax: 0(212) 352 33 34
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 26672
Bölge Kurumlar V.D. No: 025 017 125
Mersis No: 0-9220-0083-59 00 00 00 00 00 00

Sağlık hizmetleri, Türkiye'de 2000'lerin başından bu yana temel kamu politikasının merkezinde yer almaktadır



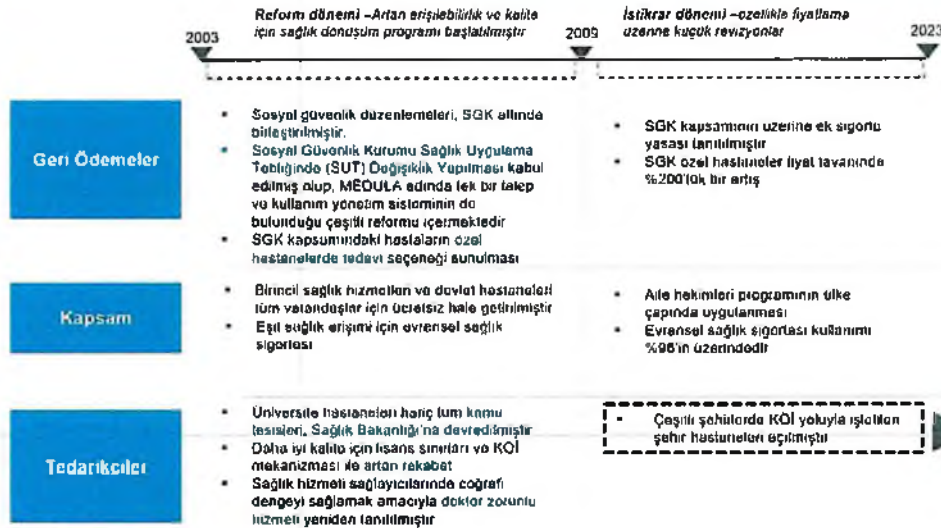
Kaynak: SGK Raporları, Türkiye Cumhuriyeti Sağlık Bakanlığı verileri
(1) Sosyal Güvenlik Kurumu

Kaynak: SGK Raporları, TÜİK, Sağlık Bakanlığı verileri

(04) Sosyal Güvenlik Kurumu

Türkiye'de sağlık sektörü ile ilgili son 20 yılda birçok düzenleme yapılmıştır. Sağlık dönüşüm programı ile ilgili düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır.

2009'dan beri özel tedarikçiler için istikrarlı bir düzenleyici ortam bulunmaktadır



Adana
Ankara
Bursa
Elaazığ
Eskişehir
Gaziantep
İsparta
İstanbul
İzmir
Kars
Kocaeli
Konya
Kütahya
Manisa
Mersin
Tekirdağ
Yozgat

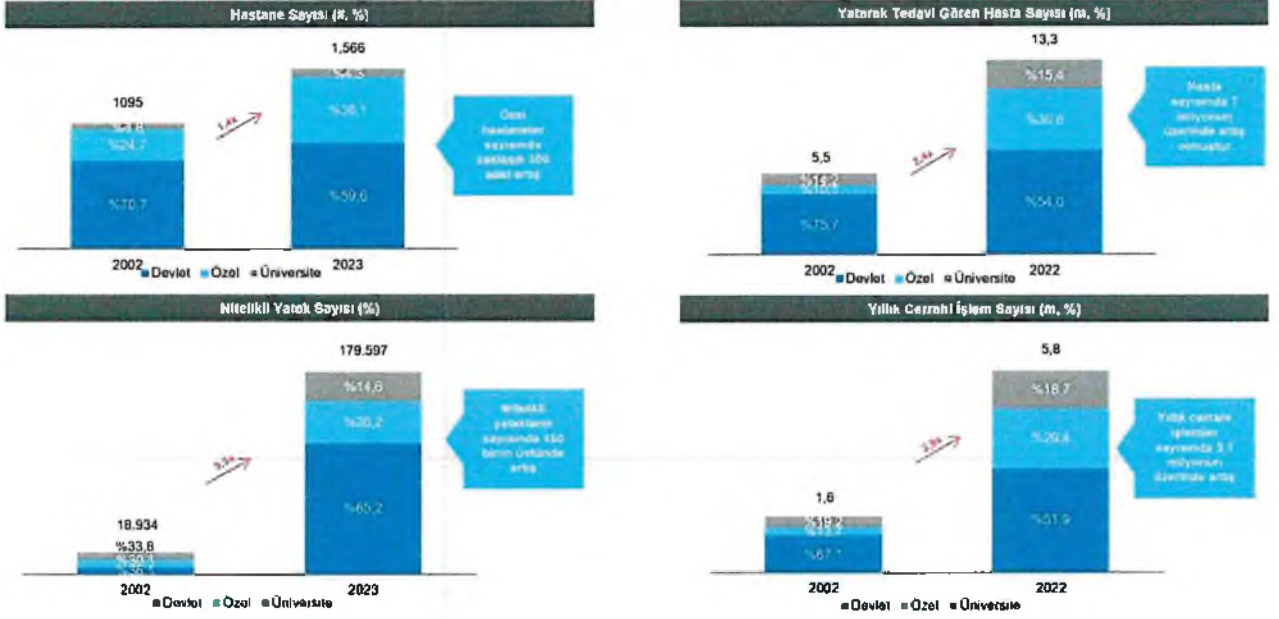
Aşağıdaki grafiklere göre Türkiye'de hastane sayısı 2002 yılında 1.095 olup, 2023 yılında bu sayı 1.566'ya yükselmiştir. 2002 yılında özel hastane sayısı 271 iken, bu sayı 2023 yılı itibarıyla 565 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca, 2002 yılında yatarak tedavi gören hasta sayısı 5,5 milyon iken, 2022 yılında bu sayı 13,3 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Nitelikli yatak sayısı 2002 yılında 18.934 iken, 2023 yılında ise 179.597 olarak gerçekleşerek sağlıkta dönüşüm hareketini yansıtmıştır. Gelişen sağlık sistemi ile yıllık bazda gerçekleşen



cerrahi işlem sayısında da büyük bir artış gözlemlenmiştir. 2002 yılında 1,6 milyon kişi cerrahi işlem yaptırmışken, bu sayı 2022 yılında 5,8 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Sağlık hizmetine erişim, başlangıçta mevcut özel hastane yapısının kullanılmasıyla sağlanmıştır



(Kaynak: Sağlık Bakanlığı, Sağlık İstatistikleri Yıllığı 2022, <https://dosyasb.saglik.gov.tr/Eklenti/48054/0/siv202205042024pdf.pdf>)

(Kaynak: Sağlık Bakanlığı, Sağlık İstatistikleri Yıllığı 2023 Haber Bülteni, <https://dosvamerkez.saglik.gov.tr/Eklenti/49429/0/haber-bulteni-2023-30092024pdf.pdf>)

Gelişen sağlık sistemi ile hastanede yapılmış olan doğum yüzdelerinde, kişi başı doktor ziyaret sayısında, kişi başına düşen yatak sayısında ve tıbbi ekipman sayısında büyük artışlar gözlemlenmiştir. 2002 yılında doğumların %75'i hastanede gerçekleşirken, bu oran 2023 yılında %97,5'e yükselmiştir. Kişi başı doktor ziyaret sayısı 2002 yılında 3,1 iken, 2023 yılında bu sayı 11,4'e yükselmiştir. KÖİ hastanelerinin devreye girmesiyle birlikte yatak kapasitesindeki artış ivmelenmiştir. 2002 yılında 1.000 kişiye 2,5 yatak düşerken, 2021 yılında 1.000 kişiye düşen yatak sayısı 3,0'e yükselmiştir. 1.000.000 kişiye düşen manyetik rezonans görüntüleme cihazı 2002 yılında 0,9 iken, 2021 yılında 11,4'e yükselmiştir. Aynı zamanda 1.000.000 kişiye düşen bilgisayarlı tomografi sayısı 2002 yılında 4,9 iken, 2021 yılında 15,1'e yükselmiştir.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Koza Cad. No: 22, O: 5, 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Faks: 0312 408 10 01
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 00 00 00 00
Mersis No: 0-0230-0786-5500017

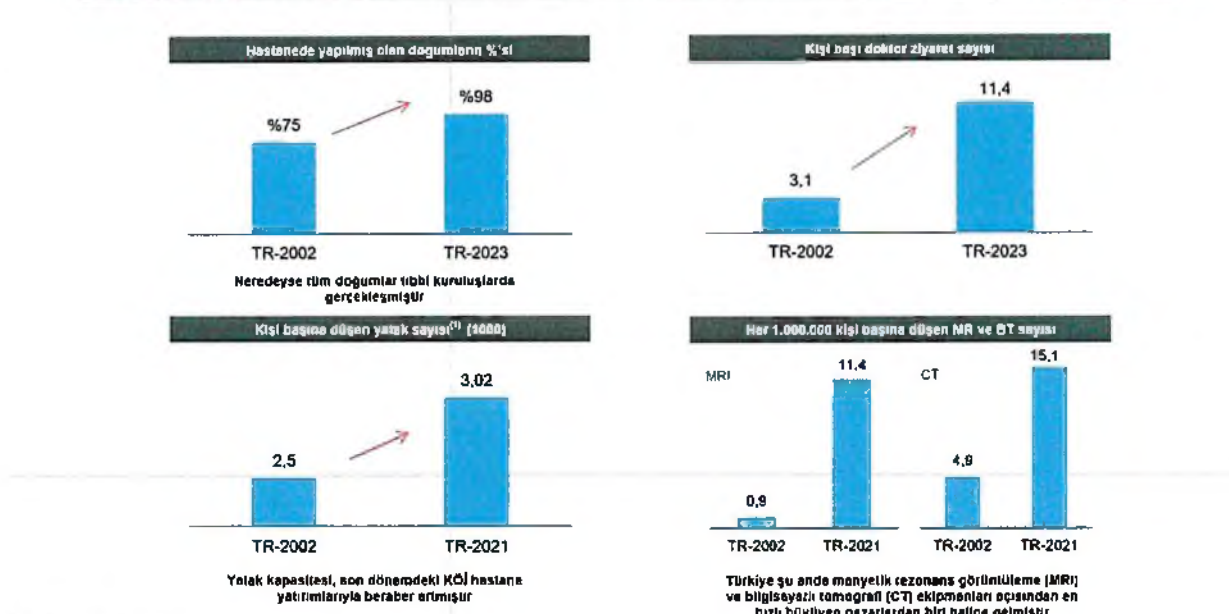
113

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



T.C.
SMMM
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Elbistanlı Mardinli Paşa Mah. Site
F-2 Blok No: 77 Kat: 5 06700 ANKARA
Tel: (0312) 320 00 00 Faks: (0312) 320 00 01
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 022 00 00 00 00
Mersis No: 0-8720-0786-5900017

Devam eden yatırımların sonucunda uluslararası düzeyde sağlık hizmetlerine erişim sağlanmıştır



Sağlık Bakanlığı OECD Sağlık Bakanlığı Sağlık İstatistikleri Yıllığı 2022, <https://dosyasb.saglik.gov.tr/Eklenti/48054/0/siy202205042024pdf.pdf>

(Kaynak: Sağlık Bakanlığı, Sağlık İstatistikleri Yıllığı 2022, <https://dosyasb.saglik.gov.tr/Eklenti/48054/0/siy202205042024pdf.pdf>)

(Kaynak: Sağlık Bakanlığı, Sağlık İstatistikleri Yıllığı 2023 Haber Bülteni, <https://dosyamerkez.saglik.gov.tr/Eklenti/49429/0/haber-bulteni-2023-30092024pdf.pdf>)

(Kaynak: OECD, <https://data.oecd.org/healthqt/hospital-beds.htm>)

(Kaynak: OECD, <https://data.oecd.org/healthqt/magnetic-resonance-imaging-mri-units.htm#indicator-chart>)

(Kaynak: OECD, <https://data.oecd.org/healthqt/computed-tomography-ct-scanners.htm#indicator-chart>)

KÖİ Modeli

Genel anlamda KÖİ bir sözleşmeye dayalı olarak, yatırım ve hizmetlerin, projeye yönelik maliyet, risk ve getirilerinin, kamu ve özel sektör arasında paylaşılması yoluyla gerçekleştirilmesini ifade etmektedir.

Kamu kaynaklarının yeterli olmaması ve bu kaynakların kısılması ya da bu kaynakların geliri getirmeyen kamu hizmetlerine yönelmesi üzerine KÖİ yöntemi yatırımlara finansman sağlanması bakımından yaygınlaşmıştır. Günümüzde altyapı yatırımları, yatırımlara ayrılan geleneksel kamu fonlarının büyük bir kısmını tüketmektedir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerin altyapı yatırımlarını gerçekleştirmek için gerekli finansman ihtiyacı, son yıllarda kullanımı yaygınlaşan KÖİ'ye olan ilgiyi artırmaktadır. Kamu bu yolla en azından mali imkansızlıklar nedeniyle gerçekleştirilemediği yatırımların yapılmasının yolunu açmaktadır.

KÖİ modelleri 4 (dört) farklı yöntemde hayat bulmaktadır. Bu yöntemler:

- Yap-İşlet,
- Yap-İşlet-Devret,
- Yap Kirala-Devret,
- İşletme Hakkı Devri'dir.



KÖİ modeli başlangıçta, ülkelerin altyapı yatırımlarının karşılanması için ihtiyaç duyulan finansmanı sağlamak üzere başvurulmuş bir yol olarak görülürken, günümüzde özel sektörün verimli işletmecilik becerilerinden yararlanılacağı, kamunun ise yatırımların koordinasyonu, genel planlama, denetleme ve politika belirleme gibi alanlarda odaklaşmasının sağlanacağı bir model olarak kabul edilmektedir.

Ülkemizde, 1986 yılında enerji projeleriyle birlikte KÖİ modelleri yatırımlarda kullanılmaya başlanmış olup, 2011 yılı sonu itibariyle Yap-İşlet, Yap-İşlet-Devret, Yap Kirala ve İşletme Hakkı Devri modelleriyle 8 farklı sektörde toplam 134 projenin uygulama sözleşmesi imzalanmıştır. 1986 yılında atılan KÖİ adımları 2003 yılı ve sonrasında ciddi artışlar olduğu gözlemlenmiş ve yatırımlar hız kazanmıştır.

KÖİ modelini klasik yöntemlerden ayıran en önemli özellik, özel sektör ile işbirliğinin sadece inşaat aşamasında değil işletme aşamasında da devam etmesi ve özel sektör inşaat ve işletme sinerjisinin oluşturulmasıdır. (Kaynak: <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/10/D%C3%BCnvada-ve-T%C3%BCrkivede-Kamu-%C3%96zel-%C4%B0%C5%9Fbirli%C4%9Fi-Uygulamalar%C4%B1na-%C4%B0li%C5%9Fkin-Geli%C5%9Fmeler-2012.pdf>)

- Türkiye’de gerçekleştirilen KÖİ projelerinde 4 farklı KÖİ modeli kullanılmaktadır. Bu modeller arasından en çok kullanılanı 128 projeye Yap-İşlet-Devret iken, onu 121 projeye İşletme Hakkı Devri, 18 projeye Yap-Kirala-Devret ve 5 projeye Yap-İşlet modelleri takip etmektedir.
- KÖİ modeliyle gerçekleştirilen projelerin yatırım tutarlarının² sektörel dağılımına bakıldığında; 2024 yılı Eylül ayı fiyatlarıyla 34,36 milyar ABD Doları ile karayolu sektörünün ilk sırada olduğu görülmektedir. Havaalanları ise 25,09 milyar ABD Doları ile ikinci sıradadır. Bunu 22,31 milyar ABD Doları ile enerji sektörü takip etmektedir. Yap-Kirala-Devret modeliyle gerçekleştirilen sağlık projeleri 13,43 milyar ABD Doları ile dördüncü sıradadır.
- İşletme hakkı devri bedellerinin³ sektörel dağılımına bakıldığında havaalanlarının 81,25 milyar ABD Doları ile (KDV dâhil, 2024 yılı Eylül ayı fiyatlarıyla) birinci sırada bulunduğu görülmektedir. Bunu 23,35 milyar ABD Doları ile enerji sektörü, 3,34 milyar ABD Doları ile limanlar ve 3,27 milyar ABD Doları ile yat limanları takip etmektedir.
- KÖİ iş modeliyle birçok sektörde yatırım yapılmış olup, bu iş modeliyle toplam sözleşme hacmi bazında en çok karayolu projelerine yatırım yapılmışken, sağlık sektörü yatırımları dördüncü sırada yer almaktadır. Karayolu projelerine toplamda yaklaşık 34,4 milyar ABD Doları tutarında yatırım yapılmış olup, sağlık projelerine ise yaklaşık 13,4 milyar ABD Doları tutarında yatırım yapılmıştır.

(Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, <https://www.sbb.gov.tr/koi-gostergeteri/>)

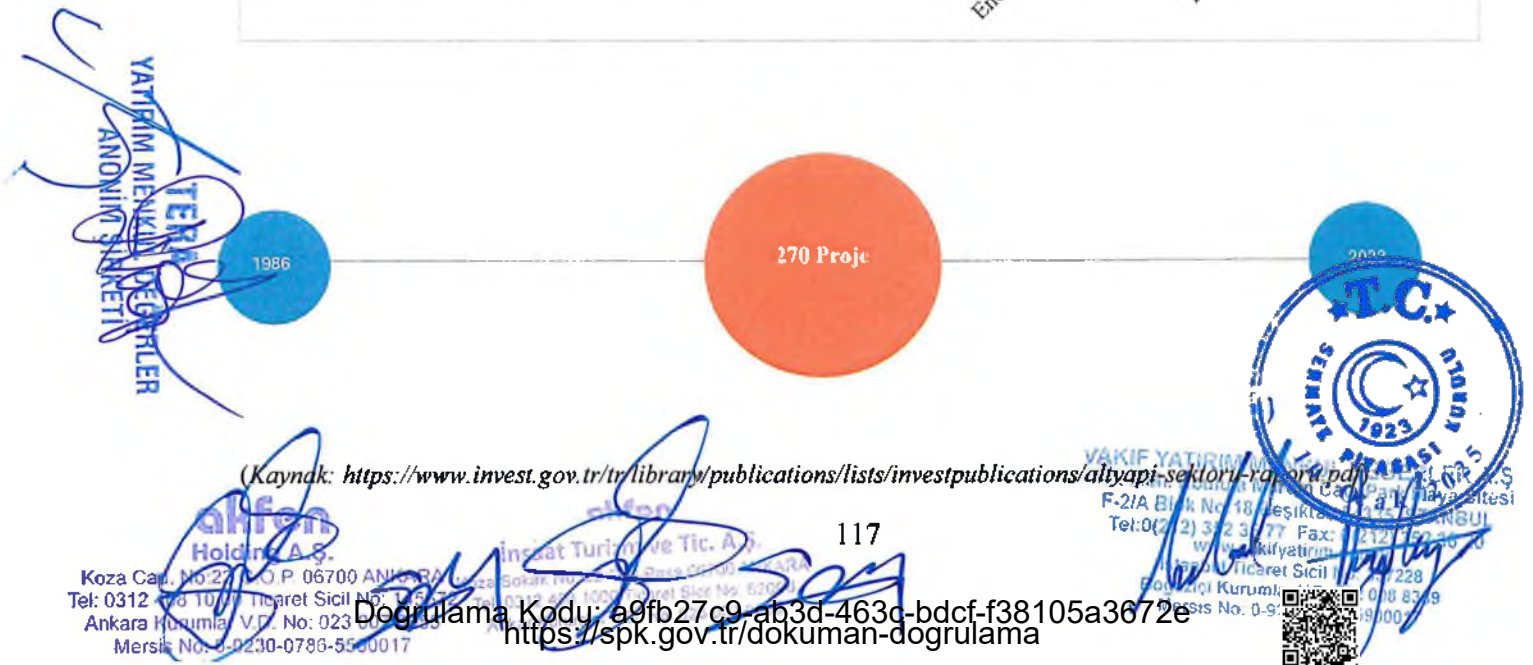
Aşağıdaki grafikte bulunan proje sayılarının modellere göre dağılımı baz alındığında, en çok tercih edilen iş modeli yap-işlet-devret metodu olmuşken, en az tercih edilen iş modeli ise yap-işlet olarak gerçekleşmiştir.

² Yatırım Tutarı: YİD, İHD, YKD ve Yİ projelerinde, sözleşmedeki toplam yatırım tutarının sözleşme tarihindeki ABD Doları/TL değeri kullanılarak ABD Dolarına çevrilmesinden sonra, ABD aylık tüketici fiyat endeksi ile güncelleme tarihine getirilmesi sonucu elde edilen tutarı ifade eder.

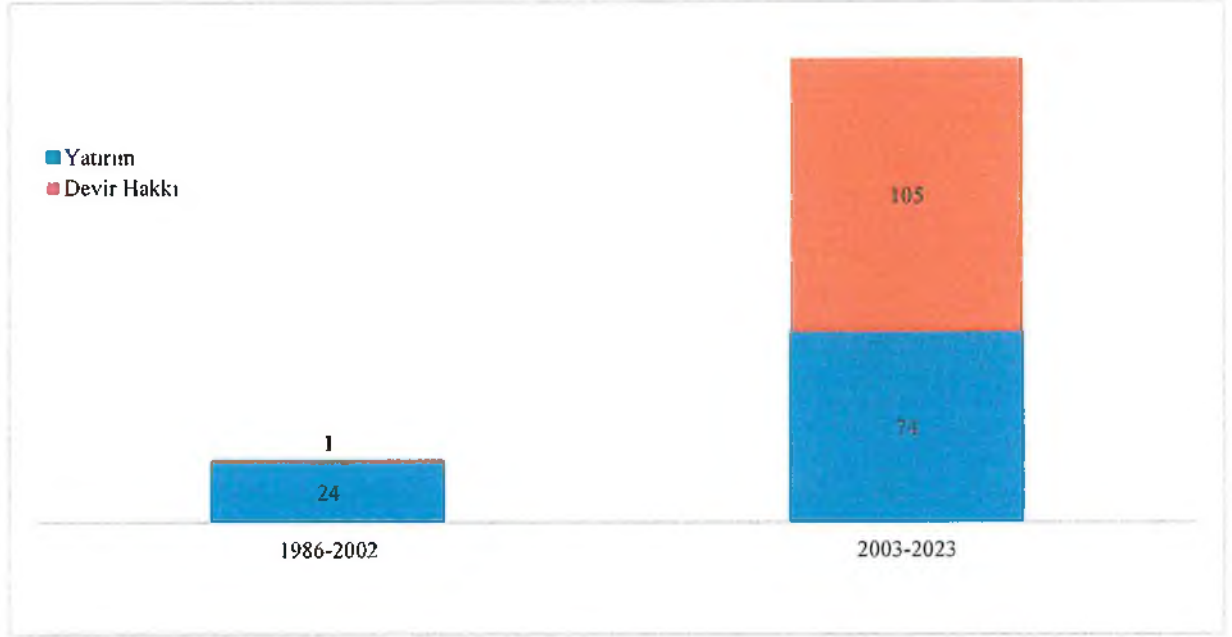
³ İHD Bedeli: İHD projelerinde (idarenin, mevcut kamu yatırımlarının işletilmesini bir bütün olarak veya kısmen, mülkiyet hakkı idarede kalmak kaydıyla bir işletme hakkı bedeli karşılığında belli süre ve şartlarla görevli şirkete devrettiği projelerde), sözleşmede belirlenen toplam işletme hakkı devri bedelinin, sözleşme tarihindeki ABD Doları/TL değeri kullanılarak ABD Dolarına çevrilmesinden sonra, ABD aylık tüketici fiyat endeksi ile güncelleme tarihine getirilmesi sonucu elde edilen tutarı ifade eder.

Sektör	Oran (%)
Havalimanı	81,25
Enerji	23,35
Liman	3,34
Yat Limanı ve Turizm	3,27
Diğer	1,29

Sektör	Proje Sayısı
Enerji	102
Otoyol	46
Liman	24
Sağlık Tesisleri	18
Sınır Kapısı	23
Havalimanı	20
Marina	20
Madencilik	9
Endüstriyel Tesisler	2
Demiryolları	1
Kültür ve Turizm	3
Katı Atık	2



Yapılan yatırım ve işletme devir hakkı tutarı KÖİ sözleşme sayılarındaki artıştan kaynaklı son 20 yılda büyük bir yükseliş göstermiştir.



(Kaynak: <https://www.invest.gov.tr/tr/library/publications/lists/investpublications/altyapi-sektoru-raporu.pdf>)

Şehir Hastanelerinde KÖİ

Genel anlamda KÖİ bir sözleşmeye dayalı olarak, yatırım ve hizmetlerin, projeye yönelik maliyet, risk ve getirilerinin, kamu ve özel sektör arasında paylaşılması yoluyla gerçekleştirilmesini ifade etmektedir.

Bu model, Avrupa Birliği tarafından Yeşil Kitap'ta "kamu ile özel sektör arasında, bir altyapının finansmanı, yapımı, yenilenmesi, yönetimi, bakımı ve hizmetlerin sunumunu sağlamayı amaçlayan ortaklık" şeklinde tanımlanmıştır. Kamu hizmetlerinin uygulanması teknolojik yeniliklerle kolaylaşırken, hizmetlerin farklılaşmasına bağlı olarak da zorlaşmaktadır. Söz konusu hizmetlerin devlet eliyle yapılmasındaki güçlükleri aşma amacıyla devlet, kamu hizmetlerini sağlamak için özel hukuk kişileriyle sözleşme imzalayıp söz konusu kişileri bu süreçte ortak etmektedir. Dolayısıyla kamu özel ortaklığı ile özel sektördeki etkin, verimli ve kaliteli sağlık hizmet sunumunun sağlanmasına; kamudaki finansman ve bütçe sorunlarına çözüm bulunmasına yarar sağlayacağı düşünülmektedir. Bu bağlamda kamu özel ortaklığı, sağlık alanında hızla yaygınlaşan hizmetlerin işletmecilik esasları temelinde örgütlendirildiği bir modeldir. Devletin sadece tıbbi hizmet (çekirdek hizmet) üretiminde yer aldığı bir modeldir.



olup; hizmet ödemeleri her yıl Ocak ayında güncellenmektedir. Hesaplama döneminde, bir önceki ayın ÜFE-TÜFE ortalama artış oranı ve ilgili asgari ücret artış oranına göre hibritsel oranlarda bedel güncellemesi yapılmaktadır. Ancak SUT kapsamındaki hizmetlerden olan laboratuvar ve görüntüleme hizmeti hariçtir; bu hizmetler için ÜFE-TÜFE ve asgari ücret güncellemesi kullanılmamaktadır.

Tıbbi hizmet (çekirdek hizmet) dışında kalan aşağıda yer alan destek hizmetleri özel sektöre yaptırılmaktadır. Söz konusu hizmetler, içerikleri bakımından "Tıbbi Destek Hizmetleri" ve "Destek Hizmetleri" olarak iki farklı şekilde kategorize edilmektedir:

o **Tıbbi Destek Hizmetleri:**

- Görüntüleme Hizmetleri
- Laboratuvar Hizmetleri
- Sterilizasyon ve Dezenfeksiyon Hizmetleri
- Diğer Tıbbi Ekipman Destek Hizmetleri

o **Destek Hizmetleri:**

- Bina ve Arazi Hizmetleri
- Olağanüstü Bakım ve Onarım Hizmeti (Kullanım Süresi Değişimi)
- Ortak Hizmetler Yönetimi Hizmeti
- Mefruşat Hizmeti
- Yer ve Bahçe Bakım Hizmetleri
- Temizlik Hizmetleri
- Hastane Bilgi Yönetim Sistemi (HBYS) Uygulama ve İşletme Hizmeti
- Güvenlik Hizmetleri
- Hasta Yönlendirme ve Refakat / Resepsiyon / Yardım Masası / Taşıma Hizmetleri
- İlaçlama Hizmetleri
- Otopark Hizmetleri
- Atık Yönetim Hizmetleri
- Çamaşır ve Çamaşırhane Hizmetleri
- Yemek Hizmetleri

Hizmetler, ödeme hesaplama metodu anlamında ise, miktara bağlı hizmetler ve miktara bağlı olmayan hizmetler olarak sınıflandırılabilir:

- Miktara bağlı hizmetler: Miktara bağlı hizmetler, hizmetin içeriğine göre oluşan aylık hacim (ilgili ayda yapılan gerçekleşmiş işi ifade eder) ile anlaşılan birim fiyat çarpılarak aylık olarak ödeme tutarları hesaplanmaktadır. Bu hizmetler Çamaşır ve Çamaşırhane Hizmetleri, Yemek Hizmetleri, Laboratuvar Hizmetleri, Görüntüleme Hizmetleri, Sterilizasyon ve Dezenfeksiyon Hizmetleri ve Atık Yönetim Hizmetleri'dir.

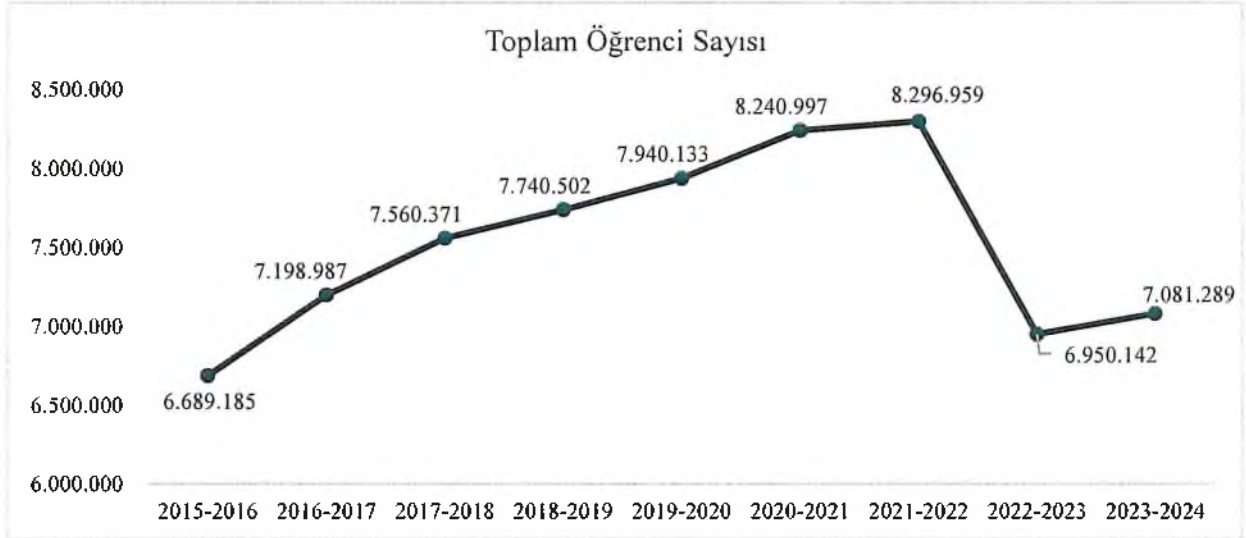
- Miktara Bağlı Olmayan Hizmetler: Bu hizmetler ise, kamu tarafından aylık gördü bedel olarak ihale edilmektedir. Bu hizmetler Bina ve Arazi Hizmetleri, Olağanüstü



Bakım ve Onarım Hizmeti (Kullanım Süresi Değişimi), Ortak Hizmetler Yönetimi Hizmeti, Mefruşat Hizmeti, Yer ve Bahçe Bakım Hizmetleri, İlaçlama Hizmetleri, Otopark Hizmetleri, Temizlik Hizmetleri, HBYS Uygulama ve İşletme Hizmeti, Güvenlik Hizmetleri, Hasta Yönlendirme ve Refakat / Resepsiyon / Yardım Masası / Taşıma Hizmetleri, Diğer Tıbbi Ekipman Destek Hizmetleri'dir.

Yurt Yatırımları Sektör Analizi

Türkiye'de yıllar içerisinde üniversite çağına gelen nüfusun artması ile birlikte devlet ve özel üniversitelerde öğrenci sayısı yıldan yıla artmaktadır. 2015-2016 eğitim ve öğretim döneminden 2022-2023 eğitim ve öğretim yılına kadar öğrenci sayısında yıldan yıla düzenli artış gerçekleşmiş olup, 2022-2023 eğitim ve öğretim yılında bir önceki yıla göre toplam öğrenci sayısında %16,23 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Bu düşüşün başlıca sebebi devlet üniversitelerindeki öğrenci sayılarının bir önceki yıla göre yaklaşık 1,4 milyon azalmış olmasıdır. 2023-2024 eğitim ve öğretim yılında ise devlet üniversitelerinde 6,27 milyon, vakıf üniversitelerinde 0,79 milyon ve vakıf meslek yüksek okullarında da 0,01 milyon olmak üzere toplamda 7,08 milyon üniversite öğrencisi bulunmaktadır. Böylece 2023-2024 eğitim ve öğretim yılında öğrenci sayısında geçmiş yıla göre %1,89 artış gözlemlenmiştir. Devlet üniversitelerinde eğitim gören öğrencilerin toplam üniversite öğrenci sayısına oranı %88,6 olarak gerçekleşmiş olup, vakıf üniversitelerinde eğitim gören öğrencilerin toplam üniversite öğrenci sayısına oranı %11,2 olarak gerçekleşmiştir.



(Kaynak: Yükseköğretim Bilgi Yönetim Sistemi)

Yükseköğretim Bilgi Yönetim Sistemi verilerine göre 2024 yılı itibarıyla Türkiye'de 129 adet devlet üniversitesi, 75 adet vakıf üniversitesi ve 4 adet de Vakıf Meslek Yüksek Okulu bulunmaktadır.

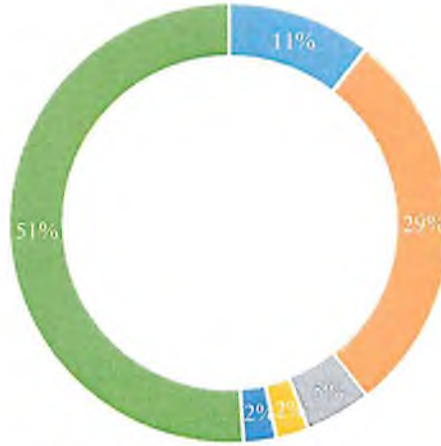
Üniversitelerin bölgesel dağılımı incelendiğinde, Marmara Bölgesi %36'lık pay ile Türkiye'deki en çok sayıda üniversiteye ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'de devlet ve vakıf üniversitelerinin sayıları dikkate alındığında Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'ndeki üniversiteler toplam üniversitelerin %58'ini oluşturmaktadır. Bu etmenin başlıca sebebi büyükşehirlerin ilgili bölgelerde yer almasıdır (İstanbul, Bursa, Ankara vb.).

2024 Yılı İller Bazında Üniversite Sayısı



■ Ankara ■ İstanbul ■ İzmir ■ Antalya ■ Konya ■ Diğer

2024 Yılı İller Bazında Üniversite Dağılımı



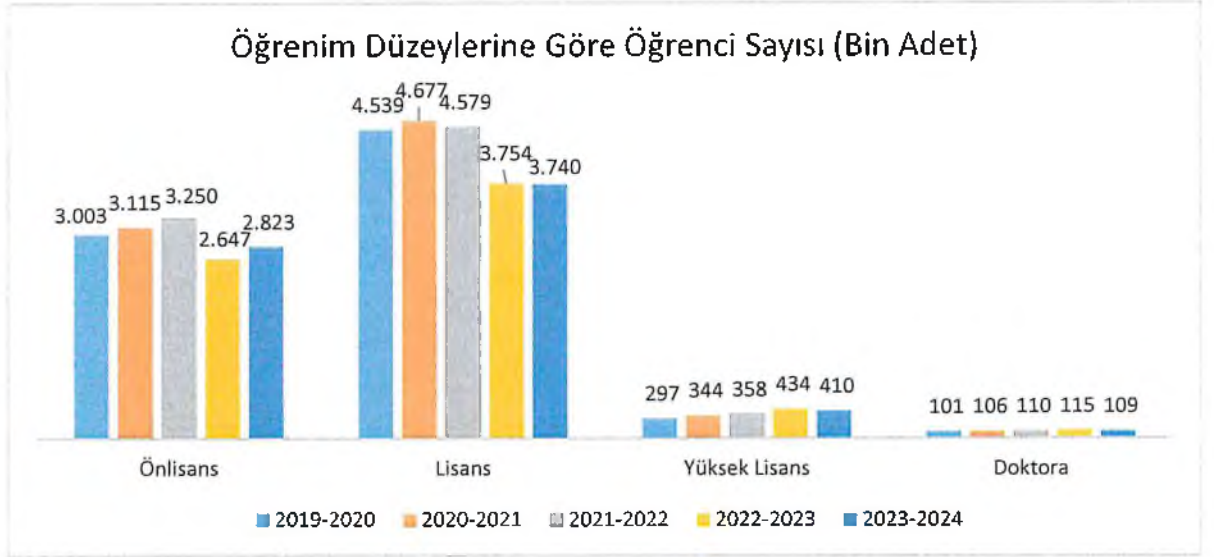
■ Ankara ■ İstanbul ■ İzmir ■ Antalya ■ Konya ■ Diğer

(Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, <https://istatistik.yok.gov.tr/>)

2023-2024 yılı itibarıyla Türkiye’de eğitim gören üniversite öğrenci sayısı 7.081.289’dur. Eğitim gören öğrencilerin %53’ü lisans düzeyinde eğitim görmekte olup, önlisans düzeyinde eğitim gören öğrencilerin payı ise %40’tır. Geriye kalan yaklaşık %7 ise yüksek lisans ve doktora düzeyinde eğitim gören öğrencilerden oluşmaktadır.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ





(Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, <https://istatistik.yok.gov.tr/>)

Milli Eğitim Bakanlığı Örgün Eğitim 2023-2024 yılı istatistiklerine göre Türkiye’de bulunan özel yurtların sayısı bir önceki yıla göre %2,5 oranında düşüşle 4.474 olarak gerçekleşmiştir. Bu yurtların 701’i İstanbul’da bulunmakta olup, 314 tanesi de Ankara’da bulunmaktadır. 2023-2024 eğitim ve öğretim yılında hizmet veren 4.474 adet öğrenci yurdunun 1.683 tanesi ortaokul, 1.086 tanesi ortaöğretim ve 1.705 tanesi de yükseköğretim düzeyinde gören öğrencilere hizmet vermektedir. 4.474 adet özel öğrenci yurdunun toplamda 429.125 adet yatak kapasitesi bulunmaktadır.

Kredi ve Yurtlar Kurumu’na ait 843 adet öğrenci yurdu bulunmakta olup, yurtların toplam yatak kapasitesi 953.229’dur.

843 adet öğrenci yurdunun 35 tanesi İstanbul’da yer almakta olup, 40 tanesi de Ankara’da yer almaktadır.

İnşaat Sektörü

Dünya çapında artan nüfus ve uluslararası rekabetin korunması ihtiyacı, inşaat sektörünün önemini büyük ölçüde artırmaktadır. Sektörel yatırımların hız kazanmasına rağmen, son yıllarda gözlenen inşaat malzeme fiyatlarındaki artış ve sektöre duyulan güvenin azalması, sektörel büyümenin beklenenden düşük kalmasına neden olmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde, inşaat sektöründe istihdam edilen işçi sayısı yaklaşık 2,23 milyon seviyelerinde gerçekleşmiş olup, bir önceki çeyreğe göre %4,64, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %7,10 oranında artış göstermiştir.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

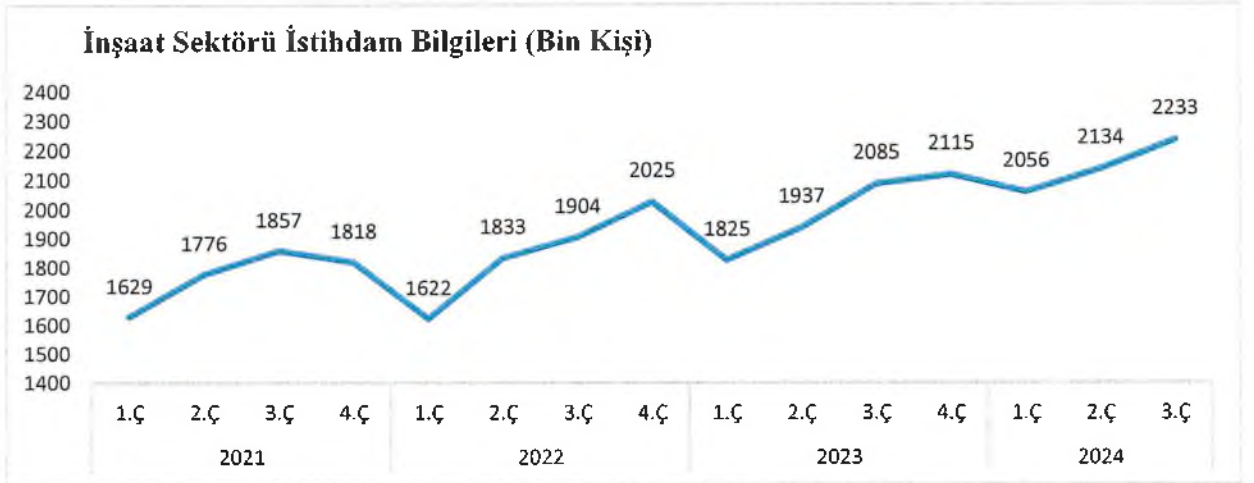
AKTİF
Holding A.Ş.
Kızılay Caddesi No: 27/3 O.F. 06700 ANKARA
Tic. Sic. No: 0312 408 10 000 Ticaret Sicil No: 14 9672
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 007 20 000
Mersis No: 0-0230-0786-5500000

İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.
Kızılay Caddesi No: 27/3 O.F. 06700 ANKARA
Tic. Sic. No: 0312 408 10 000 Ticaret Sicil No: 14 9672
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 002 05 000

124

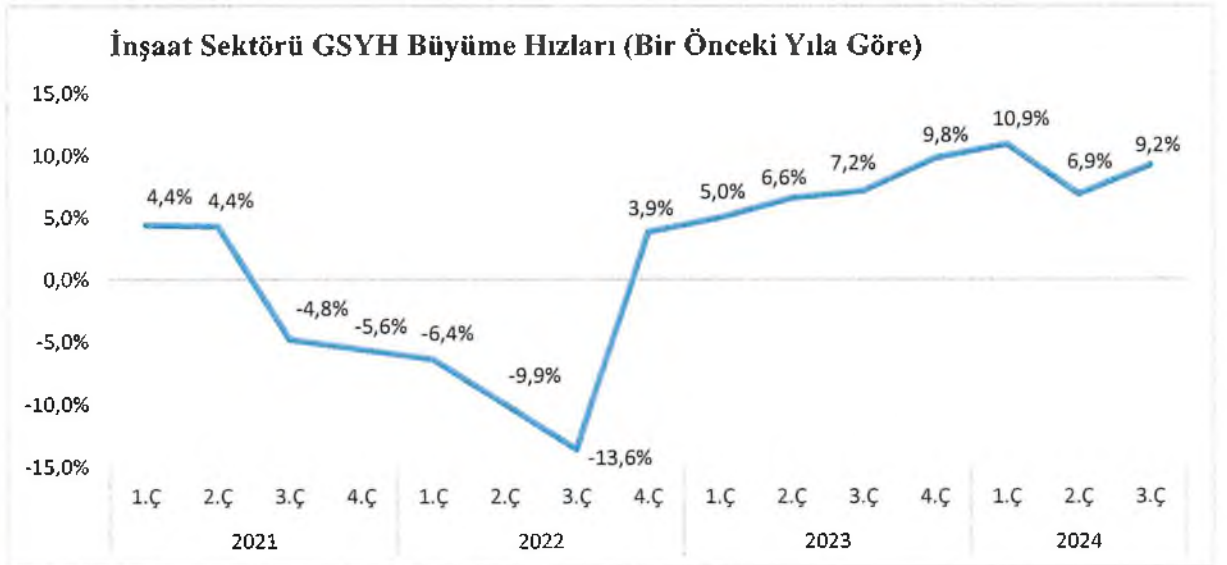
T.C.
SENATÖR
1923
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akatlar Mah. Ebulbaki Mah. Çiğdem Park Alışveriş Merkezi
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş/İstanbul
Tel: (212) 362 33 72 Faks: (212) 362 36 20
İletişim: iletisim@vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 357 728
Bilgi Kurumu V.D. No: 022 10 8359
Mersis No: 0-0220-0000-000000017

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



(Kaynak: TÜİK, İlgücü İstatistikleri, 3. Çeyrek, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Isgucu-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2024-53519#~:text=Bu%20oran%20erkeklerde%20%67%2C%32%2C4%20olarak%20ger%C3%A7ekte%20%9Ft%20%9Fg%C3%BC%C3%BC%202024%20y%C4%B1%C4%B1%20III,ise%20%36%2C9%20oldu.>)

Aynı zamanda yılın üçüncü çeyreğinde inşaat sektörü bir önceki yılın aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi bazında %9,2'lik, 2023 yıl sonuna göre ise %13,8'lik büyümeye göstermiştir. GSYİH ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında artış göstermiş ve inşaat sektörü GSYİH'deki artışa önemli katkı sağlamıştır (Kaynak: TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, 3. Çeyrek).



(Kaynak: TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, 3. Çeyrek, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2024-53755#~:text=%C3%9Cretim%20y%C3%B6ntemiyle%20Gayrisafi%20Yurt%20%C4%B0%C3%A7i,milyar%20989%20milyon%20olarak%20ger%C3%A7ekte%20%9Ft%20%9Fg%C3%BC%C3%BC%202024%20y%C4%B1%C4%B1%20III,ise%20%36%2C9%20oldu.>)

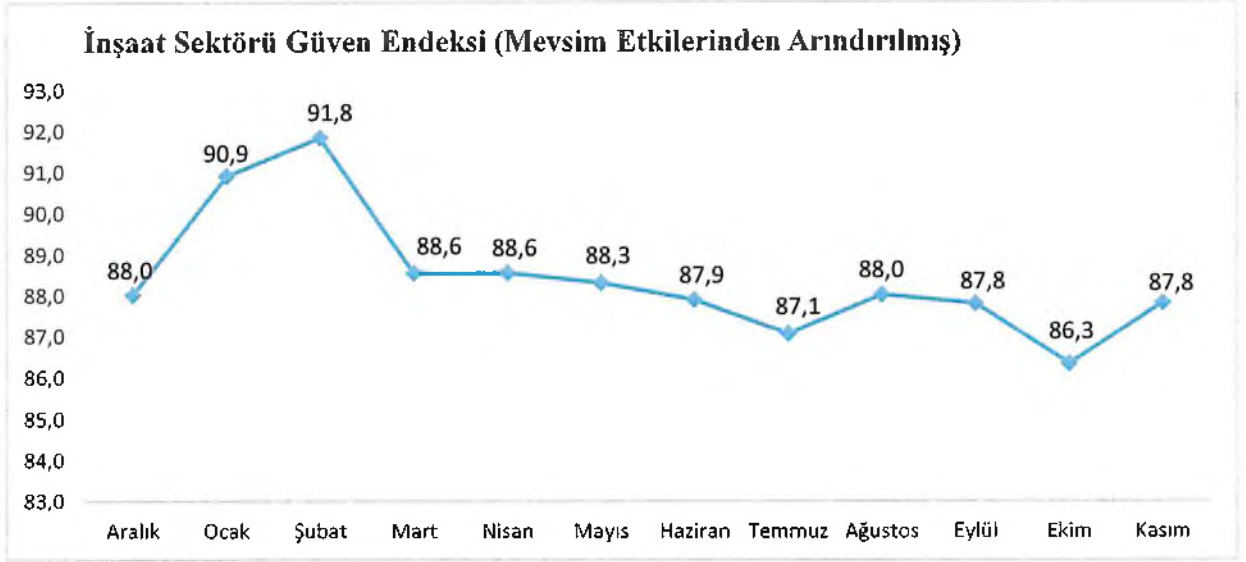
Mevsimsel etkilerden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi Kasım ayında bir önceki aya göre %1,7'lik artış göstermiştir ve 87,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ise %1,3'lük artış yaşamıştır.

(Kaynak: TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri)

Kocaa Cad. No: 22 G.O. 06720 ANKARA
Tic. Sic. No: 270000 Ticaret Sicil No: 270000
Ankara Kurumlar Y.D. No: 023 007 3
Tic. Sic. No: 0-0230-0746-50

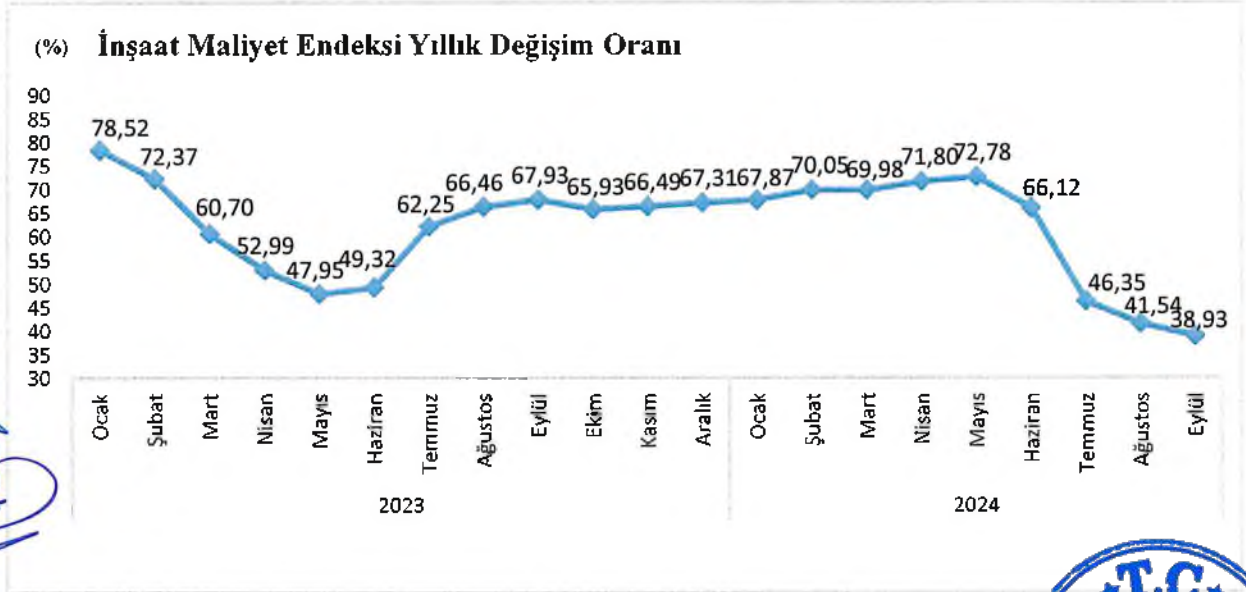
Dogrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebruhan Mah. 1. Blok Kat: 5
F-20 Blok No: 1 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270000 Ticaret Sicil No: 270000
Tic. Sic. No: 0-0230-0746-50



(Kaynak: TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hizmet,-Perakende-Ticaret-ve-Insaat-Guven-Endeksleri-Kasim-2024-53635>)

İnşaat maliyetleri sektörde kârlılığı ve gayrimenkullerin fiyatlarını etkileyen en önemli unsurlardan biridir. 2024 yılı Eylül ayında inşaat maliyeti endeksindeki artış bir önceki aya göre %0,57, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %38,93 seviyesindedir. Aşağıdaki tabloda inşaat maliyetindeki artış hızında 2023 yılının ilk yarısında ve 2024 yılı üçüncü çeyreğinde düşüş söz konusudur. İnşaat sektöründeki maliyet kalemlerinden biri olan yapı maliyetlerinde malzeme maliyet endeksinde bir önceki aya göre %0,77'lik artış, bir önceki yıla göre ise %31,56'lık bir artış gözlemlenmiş olup, işçilik maliyet endeksinde ise bir önceki aya göre %0,18'lik artış, bir önceki yıla göre de %56,68'lik bir artış gözlemlenmiştir.



(Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Eylul-2024-53673>)

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

akfen
Holding A.Ş.

Koza Cad. No:22 C.O.P. 06700 Ankara
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 14090
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 007 0055
Mersis No: 080200075655000017

İnşaat Maliyet Endeksi
Koza Sol. No: 10 C.O. P. 06700 Ankara
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 14090
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 007 0055
Mersis No: 080200075655000017

Dogrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

T.C. DİKKETİ
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Cad. No: 10 Kat: 5
F-2 Blok No: 1 Beşiktaş 34350 İstanbul
Tel: 0 (212) 350 10 00 Faks: 0 (212) 350 10 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357129
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220006356
Mersis No: 080200089300000017

Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinleri inşaat sektörü için önemli olan diğer unsurlardandır. Aşağıdaki tabloda belediyeler tarafından yapı ruhsatlarının bina sayısı, m² yüz ölçümü ve daire sayısı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Yapı Ruhsatı			
Dönem	Bina Sayısı	Yüz ölçümü (m ²)	Daire Sayısı
2022	127.819	146.197.251	700.884
2023	139.659	168.391.174	859.202
3Ç2023	35.492	39.484.460	199.017
3Ç2024	28.828	32.011.545	165.134

(Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri 3. Çeyrek, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2024-53752#:~:text=Yap%C4%B1%20ruhsat%C4%B1%20verilen%20binalar%C4%B1n%20v%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7m%C3%BCm%C3%BC,v%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7m%C3%BCm%20%18%2C9%20azald%C4%B1>.)

2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre verilmiş olan yapı ruhsatları, bina sayısı bazında %18,8, m² yüz ölçümü bazında %18,9 ve daire sayısı bazında ise %17,0 düşüş göstermiştir. Yapı ruhsatı verilmiş olan yapıların toplam yüz ölçümü yaklaşık 32,0 milyon m² olup, bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı yapılar ve 6,8 milyon m²'si de ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Belediyeler tarafından 2024 yılı üçüncü çeyreğinde yapı ruhsatı verilmiş olan yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemektedir.

Belediyeler tarafından verilmiş olan yapı kullanım izin belgelerinin bina sayısı, m² yüz ölçümü ve daire sayısı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi			
Dönem	Bina Sayısı	Yüz ölçümü (m ²)	Daire Sayısı
2022	99.174	129.019.432	642.292
2023	86.776	107.744.126	535.043
3Ç2023	19.724	23.734.284	117.262
3Ç2024	20.289	22.465.200	113.607

(Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri 3. Çeyrek, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2024-53752#:~:text=Yap%C4%B1%20ruhsat%C4%B1%20verilen%20binalar%C4%B1n%20v%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7m%C3%BCm%C3%BC,v%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7m%C3%BCm%20%18%2C9%20azald%C4%B1>.)

2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre verilmiş olan yapı kullanma izin belgeleri, bina sayısı bazında %2,9 artış, m² yüz ölçümü bazında %5,3 ve daire sayısı bazında ise %3,1 azalış göstermiştir.

Belediyeler tarafından 2024 yılı üçüncü çeyreğinde yapı kullanma izni verilmiş olan yapıların toplam yüz ölçümü yaklaşık 22,5 milyon m² olup, bunun 12,4 milyon m²'si konut, 5,6 milyon m²'si konut dışı ve 4,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.



Belediyeler tarafından 2024 yılı üçüncü çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 15,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 1,8 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemektedir.

Gayrimenkul Sektörü

Konut Sektörü

2024 yılının ilk üç çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artış kaydetmiş olup, 947.236 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan satışlar 2024 yılının üç çeyreğinde 17.090 olurken, yabancılar satışların toplam satıştaki payı %1,80 olarak gerçekleşmiştir.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise ipotekli satışlarda bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %42,6 oranında düşüş kaydederek, 92.310 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı 2024 yılının ilk yarısında %9,75 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki gerilemenin ana unsuru konut kredisindeki yükselen faiz oranlarıdır (Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2024, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2024-53762>).

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

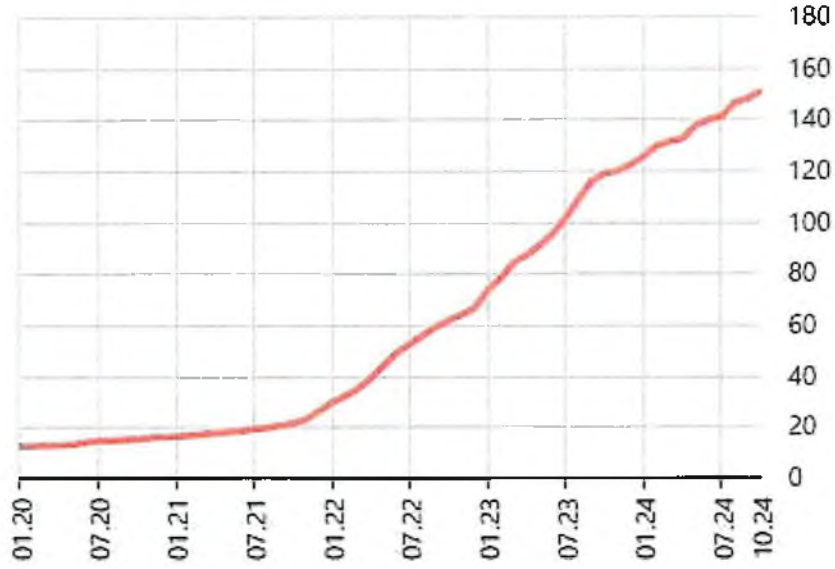
				
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

(Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES%26CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oNYIaqU#:~:text=Türkiye'deki%20konutların%20kalite%20etkisinden,artarak%20151%2C1%20sevyesinde%20gerçekleşmiştir.>)

Konut Fiyat Endeksi (2023=100), 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,1 oranında artış göstererek 151,1 olarak gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %26,8 artış göstermiştir.



Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



(Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES%26CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oNYIagU#:~:text=Türkiye'deki%20konutların%20kalite%20etkisinden,artarak%20151%2C1%20seviyesinde%20gerçekleşmiştir.>)

2024 yılı ikinci çeyrekte toplamda yaklaşık 20,7 milyar TL tutarında konut kredisi kullanılmış olup, bir önceki çeyreğe göre %14,1, bir önceki yıla göre ise %66,9 oranında azalış göstermiştir. (Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği, <https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59>)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

Enflasyon ve döviz kurundaki artış hızının yavaşlamasına rağmen, arz tarafında yeni ofis arzının düşük olması birincil kiralarn hem TL hem de ABD\$ bazında artmasına sebep olmuştur. Bu nedenle, ABD\$ bazında %21,6 artış gerçekleşmiştir. Ayrıca birincil kiralarn rekor seviyelere ulaşması ve kısıtlı nitelikli ofis arzı nedeniyle firmalar, bütçelerine uygun ve ideal özelliklere sahip alan bulmakta zorlanırken ofis alanlarına olan talepte düşüş yaşanmıştır.

2024 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralarn m² bazında İstanbul'da 32 ABD\$ - 45 ABD\$ arasında, İzmir'de ve Ankara'da 20 ABD\$ olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,11 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Bu çeyrekte toplamda 34,985 m² işlem gerçekleşmiş ve 2024 yılı içerisinde gerçekleşmiş olan kiralama işlemlerinin toplamı 166.082 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %19 oranında düşüş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %30,4, adet bazında %41,2 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur.

Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %38'i MİA'da gerçekleşmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %62'si Anadolu yakasında ve %38'i Avrupa yakasında gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla değişim gözlemlenmemiştir (Kaynak: Cushman & Wakefield, Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Üçüncü Çeyrek 2024 Raporu, <https://cw-tr.com/tr/araştırma-detay/1824/turkiye-gayrimenkul-pazarı-görünümü-3çeyrek-2024>).



Ankara'da ise 2024 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla, birincil ofis kiralari m² başına ortalama 669 TL'den, ABD Doları bazında ise 20 ABD\$ olarak gerçekleşmiş olup, 1 yıl içerisindeki büyüme ise %53,8 olarak gerçekleşmiştir (Kaynak: Cushman & Wakefield Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Üçüncü Çeyrek 2024 Raporu, <https://cw-tr.com/tr/arastirma-detay/1824/turkiye-gayrimenkul-pazarı-gorunumu-3ceyrek-2024>).

TCMB'nın yayınlamış olduğu Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'nde (2023=100), Türkiye genelinde 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %64,7 artışla 148,4 seviyesinde gerçekleşmiş olup, İstanbul'da bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %51,5 artış ile 137,6 ve Ankara'da ise %72,1 artış ile 157,5 olarak gerçekleşmiştir (Kaynak: TCMB, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/TGFE-Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-oTAdG2U>).

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracçının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket'in 2022 yılına kadar elde ettiği bütün gelirler ilgili dönemler itibarıyla yurt içi satışlarından elde edilmiştir. Şirket'in 2023 yılı itibarıyla Hırvatistan'ın Zagreb şehrinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin renovasyon ve yeniden yapım işine başlaması sebebiyle, 2023 yıl sonunda 240,5 milyon TL'lik hasılat, 2023 yılının ilk dokuz ayında 156 milyon TL'lik hasılat ve 2024 yılının ilk dokuz ayında 408 milyon TL'lik hasılat yurt dışı satışlarından oluşmaktadır.

Hasılat (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Yurtiçi satışlar	2.467.209	2.140.652	2.982.522	2.133.384	4.872.022
Yurtdışı satışlar	0	0	240.543	156.043	408.009
Satıştan iadeler (-)	-32.791	-12.930	-36.845	-7.848	-13.487
Toplam	2.434.418	2.127.722	3.186.220	2.281.579	5.266.544

Düzeltilmiş Hasılat (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Yurtiçi satışlar	6.905.727	6.735.278	7.195.293	5.218.471	7.773.573
Yurtdışı satışlar	0	0	240.543	156.043	408.009
Satıştan iadeler (-)	-32.791	-12.930	-36.845	-7.848	-13.487
Toplam	6.872.936	6.722.348	7.398.991	5.366.666	8.168.095

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Risk Faktörleri başlıklı 5. Bölümde İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun mevcut olmadığı düşünülmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in ve/veya bağlı ortaklıklarının herhangi bir patenti, telif hakkı veya endüstriyel tasarımı bulunmamaktadır.

Şirket'in veya herhangi bir bağlı ortaklığının lisans veren veya lisans alan olduğu herhangi bir lisans veya teknik yardım anlaşması bulunmamaktadır.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

AKFEN
Holding A.Ş.
Koza Cad. No:2 Kat:5 P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 17 932
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 00 77
Mersis No: 0-0230-0786-5500017

İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.
Koca Sokak No:1 Kat:5 P.06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 17 932
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 00 77
Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

T.C.
AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aka Mah. Etilülü Mardin Cad. Parkmaya Sitesi
Etilülü Blok No:18 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 452 06 77 Fax: 0212 452 06 78
Etilülü Mah. Etilülü Mardin Cad. Parkmaya Sitesi
Etilülü Blok No:18 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 452 06 77 Fax: 0212 452 06 78
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 023 00 77
0-9220-081

Şirket adına kayıtlı olan markalar aşağıdaki gibidir:

Sıra No	Marka Adı	Şekil	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
1	levent loft	LEVENT LOFT	19.06.2006	29.09.2025	36/ 37/
2	levent loft şekil		25.12.2006	13.12.2025	36/ 37/
3	akfen loft	AKFEN LOFT	27.03.2012	01.02.2030	35/ 36/ 37/ 38/ 39/ 42/ 43/ 44/ 45/
4	loft	LOFT	13.05.2014	26.07.2031	38/
5	ancyraloft	ANCYRALOFT	13.03.2014	19.08.2031	01/ 04/ 16/ 19/ 20/ 21/ 22/ 24/ 30/ 35/ 36/ 37/ 38/ 39/ 42/ 43/
6	incek loft	İNCEK LOFT	25.12.2013	19.08.2031	01/ 04/ 16/ 19/ 20/ 21/ 22/ 30/ 38/ 42/
7	loft ince	LOFT İNCEK	25.12.2013	19.08.2031	01/ 04/ 16/ 19/ 20/ 21/ 22/ 24/ 30/ 38/ 42/
8	ankaraloft	ANKARALOFT	12.05.2014	19.08.2031	01/ 20/ 21/ 22/ 30/ 38/ 39/ 42/
9	loftankara	LOFTANKARA	30.12.2014	19.08.2031	01/ 20/ 21/ 22/ 24/ 30/ 36/ 37/ 38/ 39/ 42/
10	loftofis	LOFT OFİS	13.04.2015	07.06.2033	36/ 37/ 38/ 39/ 42/ 43/
11	bulvarloft	bulvarloft	01.06.2017	23.11.2025	01/ 02/ 03/ 04/ 05/ 06/ 07/ 08/ 09/ 10/ 11/ 12/ 13/ 14/ 15/ 16/ 17/ 18/ 19/ 20/ 21/ 22/ 23/ 24/ 25/ 26/ 27/ 28/ 29/ 30/ 31/ 32/ 33/ 34/ 35/ 36/ 37/ 38/ 39/ 40/ 41/ 42/ 43/ 44/ 45/

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Esentepe Mah. Etiler Cad. No: 18 Kat: 5
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34338 İstanbul
Tel: 0(212) 352 00 00 Faks: 0(212) 352 00 01
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 35 29 12 00000
Bölge Sicil Kurumları V.D. 922 008 / 359
Mersis No: 0-9220-0863-5900-017



Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Koza Çac. No: 22 S.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 498 10 00 Ticaret Sicil No: 27297
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 00 0655
Marka No: 0 000 000 000 000

Sıra No	Marka Adı	Şekil	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
12	loftbulvar	loftbulvar	20.03.2017	23.11.2025	01/ 04/ 16/ 19/ 20/ 21/ 22/ 30/ 35/ 36/ 37/ 39/ 42/ 43/
13	loft trade by akfen	Loft Trade by Akfen	20.06.2017	15.12.2026	19/ 36/ 37/ 42/ 43/
14	loft station	Loft Station	28.06.2018	27.11.2027	35/ 37/ 41/ 42/ 43/ 44/ 45/
15	rublak	Rublak	04.06.2018	29.12.2027	43/
16	incekloft sports bar	İncekloft Sports Bar	21.06.2018	29.12.2027	43/
17	levent loft kitchen	Levent Loft Kitchen	04.05.2018	30.12.2027	07/ 08/ 21/ 35/ 37/ 41/ 42/ 43/ 44/ 45/
18	loftbodrum	loftbodrum	12.12.2017	20.03.2027	19/ 36/ 37/ 42/
19	bodrum loft	Bodrum Loft	20.10.2017	20.03.2027	19/ 36/ 42/
20	loftuludağ	loftuludağ	21.09.2017	20.03.2027	19/ 36/ 37/ 42/
21	uludağloft	Uludağ Loft	09.04.2019	20.03.2027	19/ 36/ 37/ 42/
22	bodrum loft	Bodrum Loft	04.10.2017	28.04.2027	43/
23	bodrumloft	bodrumloft	19.10.2017	19.10.2027	43/
24	uludağ loft	Uludağ Loft	04.12.2018	28.04.2027	43/
25	levent loft mutfak	Levent Loft Mutfak	09.04.2019	10.12.2028	43/
26	eskikantin by akfen	ESKİKANTİN by Akfen	08.10.2018	23.05.2028	

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

akfen

İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.

132

Koza Cad. No:22 Kat:10 ANKARA

Tic. Sic. No: 270900 ANKARA

Ankara Kurumlar V.D. No: 023 Kat: 5

Mersis No: 080230-0786-500017

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulun. Mar. Cad. Pk. 10 Kat: 10
F-2/A Blok No: 8 Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0 212 350 33 33 Fax: 0 212 350 33 34
E-posta: bilgi@vym.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 270900
Bölgeci Kurumlar V.D. No: 023 Kat: 5
Mersis No: 080230-0786-500017



Sıra No	Marka Adı	Şekil	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
27	abaqs	ABAQS	04.12.2018	07.06.2028	43/
28	tersköşe	TersKöşe	04.12.2018	07.06.2028	43/
29	eskikantin by akfen 2018		14.03.2019	13.08.2028	43/
30	bazaarloft	BazaarLoft	18.10.2023	26.04.2031	19/ 36/ 39/ 41/ 45/
31	marketloft	MarketLoft	15.02.2023	26.04.2031	19/ 35/ 36/ 39/ 41/ 43/ 45/
32	loft art	LOFT ART	19.08.2024	22.11.2031	35/ 41/
33	loftfarm	LoftFarm	05.06.2023	22.12.2031	31/ 32/ 35/
34	loftçiftlik	Loftçiftlik	06.12.2022 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	31.08.2032	35/ 39/ 43/
35	loftorman	Loftorman	26.10.2022 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	31.08.2032	35/ 39/ 43/
36	loftpark	Loftpark	14.09.2022 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	31.08.2032	35/ 39/ 43/
37	loftgarden	Loftgarden	20.06.2023 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	31.08.2032	35/ 39/ 43/



YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulca Mah. Cad. No: 18 Kat: 18
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 353 35 35 Fax: 0212 353 35 35
www.yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 257225
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 2020/0016359
Sermaye ve Borsa Bakanlığı Sicil No: G-922/2017



Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3e-463c-bdcf-f38105a3672e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

oNYIaqU#:~:text=Türkiye'deki%20konutların%20kalite%20etkisinden,artarak%20151%20C1%20seviyesinde%20gerçekleşmiştir.

- Yoktur.



ile işbirliği yapmaktadır. Geçmişte de EBRD, IFC, Aéroports de Paris Group, Souter Investment LLP, Doğu Holding, TüvSüd, Kardan N.V. ile ortaklıklar yapmıştır.



* Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

**Akfen GPYŞ, SPK mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir ve 2024 ilk dokuz ayı itibarıyla 2.498 milyar TL değerinde gayrimenkul yatırım fonu yönetmektedir. SPK Kurul Karar Organı'nın 21.11.2024 tarih ve 60/1689 sayılı toplantısında Akfen GPYŞ'nin faaliyet konularının girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesi faaliyetini de kapsayacak şekilde ve unvanının "Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş." olarak değiştirilmesi amacıyla şirket esas sözleşmesinin tadil edilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olup, işbu izahname tarihi itibarıyla esas sözleşme değişikliği süreci devam etmektedir.

2018 yılı Akfen Holding Grubu için yeniden yapılanma yılı olmuştur. Akfen Holding Grubu'nda çatı şirket olarak Akfen Altyapı Holding belirlenmiştir ve Ağustos 2018'de Akfen Altyapı Holding, Akfen Holding ana hissedarı olmuştur. Akfen Altyapı Holding'in bu dönemde ortakları, %50 - %50 eşit paylarla Selim Akın ve Pelin Akın Özalp'tir. Daha sonra Akfen Altyapı Holding ile doğrudan pay sahibi Akfen Holding, TTK'nın ve ilgili mevzuatın düzenlemeleri çerçevesinde birleşmiştir. Ticaret siciline 10.11.2021 tarihinde tescil edilen birleşme ile Akfen Altyapı Holding, tüm aktif ve pasifi ile birlikte bir kül halinde Akfen Holding tarafından devralınmış ve tasfiyesiz infisah olmuştur. Bu birleşme neticesinde Şirket'in sermayesinde dolaylı olarak %5'ten fazla pay sahibi olan Pelin Akın Özalp ve Selim Akın, Akfen Holding'in doğrudan pay sahibi haline gelmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Akfen Holding'in sermayesinin %45,10'u Selim Akın'a, %45,10'u Pelin Akın Özalp'e, %3,29'u Hamdi Akın'a, %6,51'i Akfen Holding'e aittir.

Akfen Holding Bünyesinde Yer Alan Şirketler:

- Mersin Uluslararası Limanı (MIP).** TCDD'nin sahip olduğu Mersin Limanı'nın 36 yıl süreyle işletme hakkı devrine ilişkin ÖİB'nin açmış olduğu ihalede en yüksek teklifi vererek kazanan PSA-Akfen Holding Ortak Girişim Grubu tarafından 04.05.2007 tarihinde kurulmuştur. MIP, 11.05.2007'de ÖİB ve TCDD ile imzaladığı imtiyaz sözleşmesi ile Mersin Limanı'nı TCDD'den 36 yıl süre ile işletmek üzere devralmıştır. Akfen Holding'in MIP'de sahip olduğu payının %40'ının 869 milyon ABD Doları bedel karşılığında Global InfraCo SP NEUM SLU'a (IFM Investors) satışına ilişkin olarak 28.07.2017 tarihinde hisse satış anlaşması imzalanmıştır. Söz konusu satış işlemi 27.10.2017 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. MIP 2022 yılında 2 milyon TEU elleçleme hacmi ile Türkiye'nin en büyük konteyner limanıdır.
- MDO.** İDO'nun kredi yeniden yapılandırma çalışmaları kapsamında, 05.05.2021 tarihinde, %50/%50 Akfen Holding, Tepe İnşaat Sanayi A.Ş. ortaklığında kurulmuştur. Şirket, deniz taşımacılığı alanında faaliyet göstermektedir. İDO'nun proje finansmanı kredisi yapılandırma süreci 18.07.2021 tarihinde tamamlanmıştır. Ayrıca, aynı tarihte

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Akfen Holding A.Ş.
Koca Cad. No: 22 G.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 405 10 00 Ticaret Sicil No: 272000
Ankara Kurumlar V.D. No: 0312 405 10 00
Mersis No: 0-0230-0786-500017

İnşaat, Çevre ve Tic. A.Ş. 138

Koca Sokak No: 22 G.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 405 10 00 Ticaret Sicil No: 272000

Doküman Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akai Mah. Ebulha Mustafa Çel. Parkı Kat: 3
F-2/A Blok No: 18 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0 212 322 35 77 Faks: 0 212 322 36 20
E-posta: yati@yakif.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357220
Bağlı Kurumlar V.D. No: 0312 405 10 00
Mersis No: 0-0230-0786-500017

İDO'nun 100% hissesi Akfen Holding ve Tepe İnşaat Sanayi A.Ş. tarafından Marmara Deniz Otobüsleri Yatırım ve İşletme A.Ş.'ye devredilmiştir.

- Akfen GYO, ilk olarak 25.06.1997 tarihinde Hamdi Akın ve Yüksel İnşaat A.Ş. ortaklığında yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacı ile kurulmuş ve ardından Yüksel İnşaat A.Ş.'nin hisseleri Akfen Holding tarafından 2006 yılında satın alınmış ve Akfen GYO, Akfen Holding'in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. 25.08.2006 tarihinde Akfen GYO "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüştürülmüştür. Akfen GYO hisseleri 11.05.2011'den beri "AKFGY" hisse kodu ile Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Akfen GYO, ağırlıklı olarak Türkiye ve Rusya'da Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve Accor Grubu'na kiralamaktadır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Akfen GYO'nun sahip olduğu 19 otelin toplam oda sayısı 3.342'dir. Akfen GYO, 2021 yılında portföyüne Bodrum'da 5 yıldızlı 36 villadan oluşan bir tatil köyü projesine sahip olan Masanda Turizm, Isparta ve Kütahya'da toplam 7.840 yatak kapasiteli 2 öğrenci yurduna sahip Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ve Söğütlüçeşme yüksek hızlı tren garı projesinin taahhüt ve işletmesini üstlenmiş olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin %51 hissesini eklemiştir. 30.06.2021 tarihinde tamamlanan birleşme işlemi ile Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm tüm aktif ve pasifleri ile birlikte Akfen GYO tarafından devir alınmış olup 2022 yılında Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'deki kalan %49 hissenin de tamamı alınmıştır. Akfen GYO'nun Söğütlüçeşme projesinin yanı sıra Yalıkavak'ta 29 villadan oluşan projesinin yapımı devam etmekte olup Kıyıkışlacık projesinde ise ön hazırlık çalışmaları başlamıştır.
- Akfen Yenilenebilir, 2007 yılında kurulmuş olan Akfen Yenilenebilir'in portföyünde bağlı ortaklıkları tarafından işletilen 12 adet lisanslı hidroelektrik santrali, 8 adet lisanslı ve 27 adet lisanssız olmak üzere toplam 35 adet güneş enerjisi santrali ve 6 adet rüzgâr enerjisi santrali bulunmaktadır. Akfen Yenilenebilir'in portföyünde bulunan toplam 53 adet elektrik enerjisi üretim santralleri Marmara, Karadeniz, Ege, Akdeniz, Doğu Anadolu, İç Anadolu bölgelerinde yer almaktadır. Akfen Yenilenebilir'in portföyünün toplam kurulu gücü 699 MW olup, bu kurulu gücün %32,7'sine denk gelen 228,75 MW'lık kısmını hidroelektrik santralleri, %17,3'üne denk gelen 121,41 MW'lık kısmını güneş enerjisi santralleri ve %49,9'una denk gelen 348,9 MW'lık kısmını ise rüzgâr enerjisi santralleri oluşturmaktadır. Akfen Yenilenebilir payları Mart 2023 itibarıyla "AKFYE" kodu ile BİAŞ Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. Kasım 2024 tarihinde mevcut kurulu gücünü 887 MW'a çıkaracak yatırım programı çerçevesinde Akfen Yenilenebilir, 3.150.000.000 büyüklüğünde tahsisli sermaye artışı gerçekleştirmiştir. Tahsisli sermaye artışının tamamı Akfen International tarafından karşılanmıştır.
- Akfen Çevre ve Su, 2005'te kurulmuş olup, su ve atık su şebekelerinin yönetimi, atık su arıtma ve entegre atık yönetimi alanlarında imtiyaz ve kamu-özel iş birliği modelleri ile hizmet veren Türkiye'nin ilk özel sektör kuruluşudur. Mevcut durumda, Akfen Çevre ve Su müşterilerinin ihtiyaçları doğrultusunda yeni teknolojiler kullanılarak, sürdürülebilir ve çevreci katı atık yönetim sistemleri geliştirilmesi ve yönetimi hizmetleri vermektedir. Akfen Çevre ve Su, İDO ve MIP'de başarıyla sürdürülen katı atık ve çevre yönetimi hizmetlerine, kamu-özel iş birliği projeleri kapsamında yapılan şehir hastaneleri projelerini de eklemiştir. 05.01.2023 tarihinde Akfen Holding, Akfen Çevre ve Su'daki TASK Water B.V.'nin %50 hissesinin alımını tamamlamış, böylece Akfen Holding Akfen Çevre ve Su'nun %100 sahibi olmuştur.
- Acacia, pay sahipleri Akfen Holding, İlbak Madencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve BMA Madencilik San. Ve Tic. A.Ş. olan bir şirket olup, Kastamonu ili, Hanönü ilçesinde

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



bulunan Gökırmak Bakır Madenini işletmektedir. Acacia, 2007 yılında kurulmuş olup Akfen Holding Grubu 2016 yılında şirketin %30'unu satın alarak ortaklığa katılmıştır. Kastamonu Hanönü ilçesinde kurulan Gökırmak Bakır Madeni'nde üretim Mart 2019 tarihinde başlamıştır. 24.11.2023 tarihinde yapılan hisse devri sonrasında Akfen Holding, Acacia'nın %42,5 oranında pay sahibi haline gelmiştir.

8.2. İhracçının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla pay sahibi olduğu bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler, aşağıda sunulmaktadır. Bağlı ortaklıkların yedekleri ve dönem karı/zararına ilişkin veriler, **TFRS finansal tablolarındaki bilgileri ifade etmektedir.**

Ticaret Unvanı	Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye düzeltme olumlu farkları (TL)	Sermaye Taahhüdü (TL)	Sermaye Yedekleri (TL)	30.09.2024 Tarihi itibarıyla Net Dönem Karı / (Zararı) (TL)
Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Türkiye / Ankara	Isparta Şehir Hastanesi Ürün ve Hizmetlerin Temin Edilmesi Yapım İş ve İşletmesi	99,88-99,88	203.475.000	1.392.585.707	0	0	165.286.242
Eskişehir Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Türkiye / Ankara	Eskişehir Şehir Hastanesi Ürün ve Hizmetlerin Temin Edilmesi Yapım İş ve İşletmesi	100-100	125.000.000	806.326.496	0	1.835.518.206	2.937.022
Tekirdağ Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Türkiye / Ankara	Tekirdağ Şehir Hastanesi Ürün ve Hizmetlerin Temin Edilmesi Yapım İş ve İşletmesi	100-100	175.000.000	954.935.545	0	649.213.130	187.447.627
Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye / Ankara	Kendine ait veya kiralanılan Gayrimenkulün kiraya verilmesi veya işletilmesi	99,76-99,76	63.100.000	100.101.653	0	937.212	-25.011.251
Haziran Yatırım İnşaat A.Ş.	Türkiye / Ankara	İnşaat-Taahhüt	100-100	50.000	76.172	0	0	-44.975
Mayıs Yatırım İnşaat A.Ş.	Türkiye / Ankara	İnşaat-Taahhüt	100-100	50.000	49.475	0	0	-50.028
Akfen İnşaat-Dost İnşaat Adi Ortaklığı	Türkiye / Ankara	Hatay Iskenderun 600 Yataklı Devlet Hastanesi Yapım İş	99,99-99,99	100.000	98.949	0	0	1.932.777
Akfen İnşaat-Dost İnşaat Amasya Devlet Hastanesi Yapım İş Adi Ortaklığı	Türkiye / Ankara	Amasya 600 Yataklı Devlet Hastanesi Yapım İş	99,99-99,99	100.000	158.325	0	0	6.659.799
Akfen İnşaat-Dost İnşaat İş Ortaklığı	Türkiye / Ankara	Hatay İli Altınözü, Erzin, Payas İlçeleri Acil Durum Hastaneleri Yapım İş	99,99-99,99	100.000	49.385	0	0	336.536.474

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihracçının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihracçı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıda gösterilmiştir.

Maliyet (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Arazi ve binalar	79.379	126.329	123.540	31.835
Tesis, makine ve cihazlar	33.920	34.296	36.861	39.380
Mobilya ve demirbaşlar	235.105	238.848	243.725	248.499
Taşıtlar	45.845	40.940	46.864	47.135
Yapılmakta olan yatırımlar	97.758	113.165	792	1.029
Özel maliyetler	123.831	171.169	171.169	171.169
Diğer	2.622	2.622	11.608	11.608
Toplam	618.460	727.369	634.559	550.655

Birikmiş Amortismanlar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Arazi ve binalar	7.799	9.826	13.232	6.662
Tesis, makine ve cihazlar	16.371	20.716	25.164	28.689
Mobilya ve demirbaşlar	180.995	197.971	215.195	228.912
Taşıtlar	29.021	29.791	34.011	37.369
Yapılmakta olan yatırımlar	0	0	0	0
Özel maliyetler	19.814	38.754	59.263	72.910
Diğer	569	928	1.677	2.407
Toplam	254.569	297.986	348.542	376.949

Net Defter Değeri (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Arazi ve binalar	71.580	116.503	110.308	25.173
Tesis, makine ve cihazlar	17.549	13.580	11.697	10.691
Mobilya ve demirbaşlar	54.110	40.877	28.530	19.587
Taşıtlar	16.824	11.149	12.853	9.766
Yapılmakta olan yatırımlar	97.758	113.165	792	1.029
Özel maliyetler	104.017	132.415	111.906	98.259
Diğer	2.053	1.694	9.931	9.201
Toplam	363.891	429.383	286.017	173.706

Şirket'in önemli maddi duran varlıklarını, binalar, tesis, makine ve cihazlar, mobilya ve demirbaşlar, taşıtlar ve özel maliyetler oluşturmaktadır.

İhraççının 30.09.2024 dönemi itibarıyla sahip olduğu maddi duran varlıklarına ilişkin detaylı bilgiler ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (Bin TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (Kdv Hariç) (2023) (Bin TL)
İşyeri (39 adet)	20.01.2023	7.703,00	Gölbaşı / Ankara	640.448	Dükkan / Yatırım/Amaçlı Gayrimenkul	Muhtelif bireysel ve kurumsal kiracılar	Güncel durumda 13 adet ticari alandan kira geliri elde edilmektedir. Kira başlangıçları muhtelif dönemler otomatik	