

## Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 6.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 2.600.000.000 TL (%200 oranında) artırılarak 3.900.000.000 TL'ye çıkarılacak olup, Pay Tebliği, 12/4 uyarınca sermaye koyma borcunun rüçhan hakkı sahiplerince nakden ödenmesine veya nakden konulduğu mali müşavir raporu ile tespit edilen fonlar sebebiyle oluşan borçların bir kısmından, muaccel olması kaydıyla, mahsup edilmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda bedelli sermaye artırımında ihraç edilecek 2.600.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı 2.600.000.000 TL olması beklenen sermaye artırım gelirinden 8.800.000 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 2.591.200.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmakla birlikte, işbu karar tarihi itibarıyla Şirketimizin ortaklarından Akfen International Holding BV tarafından sağlanan kaynağın 393.329.240 TL'lik kısmının sermaye artırımında sermayeye dönüştürülmesi sonucunda sermaye artırımından elde edilecek nihai kaynak tutarının 2.197.870.760 TL olması beklenmektedir.

Sermayeye dönüştürülmesi planlanan, ortaklarımızdan Akfen International'dan sağlanan borç 14.09.2022 tarihinde satın alınan ve üzerinde 29 adet villa inşaatı devam eden Yalıkavak arsası için 14.800.000 milyon USD tutarında (3 yıl vadeli yıllık %5,05 faizle) sağlanmıştır. Söz konusu borcun sermayeye çevrilmesi ile Şirket hem kaynakları içindeki borç oranını küçültmeyi hem de döviz riskini düşürmeyi hedeflemektedir.

Şirket bir yandan mevcut %90 üzerindeki FAVÖK marjını sürdürmeye ve artırmaya devam ederken, sermaye artırımından elde edeceği gelirler ile tamamlayacağı yeni yatırımlarıyla temettü dağıtmaya daha uygun bir finansal yapı sağlamayı, finansal borçlarını küçültmek finansal giderlerini düşürmek suretiyle kârlılık oranını artırmayı ve daha büyük ve güçlü bir finansal yapıya ulaşmayı hedeflemektedir. Ayrıca Türkiye Cumhuriyeti Hazinesinin son istikrar paketleri ile banka finansmanına erişimin imkansız hale gelmesi, yurt dışı kaynak temininin de tamamen zorlaşması ve çok yüksek maliyetli olması sebebiyle büyümenin, yatırımların ve işletmenin borç yerine sermaye ile finanse edilmesi zorunlu hale gelmiştir. Şirket belirtilen hedeflere sermaye artışı ile büyüyecek özkaynakları ve artan gelirleri ile ulaşmayı planlamaktadır.

Sermaye artışı sonrasında Şirket;

- ✓ devam eden yatırımlarını tamamlama,
- ✓ takip etmekte olduğu, fizibilitesi olumlu, yeni veya ilave yatırımları gerçekleştirme,
- ✓ daha büyük bir gayrimenkul portföyüne sahip olma,
- ✓ daha yüksek kârlılığa ulaşma,
- ✓ temettü dağıtılabilir finansal yapıya kavuşma,
- ✓ borçluluk oranı daha düşük, daha güçlü bir finansal yapı elde etme,
- ✓ çeşitlendirilmiş portföy oluşturma,
- ✓ finansal giderlerini düşürme ve
- ✓ mevcut gayrimenkul varlıklarını daha efektif değerlendirme

imkânına ulaşacaktır.

Sermaye artırımının maliyetleri ve yukarıda bahsi geçen borcun sermayeye çevrilmesinden sonra kalması planlanan 2,2 milyar TL nakit kaynağın;

- 400 milyon TL'lik kısmının Bodrum Yalıkavak'ta Şirketin kendi arsasında devam eden 29 villa inşaatının yapımında,
- 500 milyon TL'lik kısmının İstanbul Söğütöçesme Tren Gar'ında TCDD'ye taahhüt edilen YHT viyadük ve terminali yapımı ile ticari alanların işletilmesi işinin devam eden yatırımında,
- 280 milyon TL'lik kısmının Muğla Kıyıkışlacık'ta Şirketin kendi arsasında yapmayı planladığı turizm tesislerinin inşasında,
- 830 milyon TL'lik kısmının Tersane İstanbul Projesi'nde yer alacak otel yatırımlarından birisinin satın alımında,
- 140 milyon TL'lik kısmının halihazırda üzerinde Tuzla Ibis oteli bulunan Şirketimize ait arsanın kalan kısmında gerçekleştirilecek yeni otel yatırımında,
- 48 milyon TL'lik kısmının da halihazırda üzerinde Ankara Esenboğa Ibis oteli bulunan Şirketimize ait arsanın kalan kısmında gerçekleştirilecek yeni otel yatırımında
- kullanılması planlanmaktadır.

Böylelikle yapılacak yeni yatırımlarla Şirket 2021 yılında başlayan büyümesini sürdüreceği ve bu yatırımlardan elde edilecek ilave gelir ile Şirket kâr payı ödeyecek yapıya uygun hale getirilecektir.

Diğer yandan Şirket genel faaliyetlerinden elde ettiği gelir ile operasyonel harcamalarını ve banka kredi ödemelerini yapmaya devam edecektir.

### Kaynak Kullanım Tablosu

(milyon TL)	Kaynak	Kullanım	
	Nakit sermaye artışı (+)	2.206,67	Söğütöçesme Projesi 500,00
	Halka arz maliyetleri (-)	8,80	Yalıkavak Projesi 400,00
			Kıyıkışlacık Projesi 280,00
			Tersane Otel Projesi 830,00
			Tuzla 2. Otel Projesi 140,00
			Esenboğa 2. Otel Projesi 47,87
	<b>Toplam Kaynak</b>	<b>2.197,87</b>	<b>Toplam Kullanım 2.197,87</b>

*(Handwritten signatures and stamps)*