

Akfen GYO

Faaliyet Raporu / 2025 1. eyrek



Ibis Otel Zeytinburnu - Ibis Otel İstanbul Esenyurt - Novotel Bosphorus Karaköy - Ibis Otel Tuzla - Ibis Otel Bursa - Ibis Otel Alsancak - Ibis Otel Eskişehir - Ibis Otel Ankara Airport - Ibis Otel Adana - Novotel Trabzon - Novotel ve Ibis Otel Gaziantep - Novotel ve Ibis Otel Kayseri - Ibis Otel Moskova - Ibis Otel Kaliningrad - Ibis Otel Yaroslavl - Ibis Otel Samara ve Samara Ofis - Bodrum Loft - Isparta Öğrenci Yurdu - Kütahya Öğrenci Yurdu - Terminal Kadıköy / Söğütluçeşme Projesi - Yalıkavak Projesi - Kıyıkışlacık (İsos Loft) Projesi - Florida Projesi - Hadımköy Fabrika

İÇİNDEKİLER

Genel Bakış

Akfen GYO'ya Genel Bakış	6
Akfen GYO Gayrimenkul Portföyü	7
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	8
Bağlı Ortaklıklar / İştirakler	9
Kilometre Taşları	10
2025 Yılı 1. Çeyrek Gelişmeleri	14
2025 Yılı 1. Çeyrek Sonrası	
Yaşanan Gelişmeler	15
Misyon, Vizyon ve Strateji	16
Organizasyon Şeması	18
2025 Yılı 1. Çeyrek Önemli	
Gelişmelerin Özeti	19
Operasyon Haritası	20

Akfen GYO Portföyü

Gayrimenkul Portföy Tablosu	21
Ibis Otel Zeytinburnu	23
Ibis Otel İstanbul Esenyurt	24
Novotel Bosphorus Karaköy	25
Ibis Otel Tuzla	26
Ibis Otel Bursa	27
Ibis Otel Alsancak	28
Ibis Otel Eskişehir	29
Ibis Otel Ankara Airport	30
Ibis Otel Adana	31
Novotel Trabzon	32
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	33
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	34
Ibis Otel Moskova	35
Ibis Otel Kaliningrad	36
Ibis Otel Yaroslavl	37
Ibis Otel Samara ve Samara Ofis	38
Bodrum Loft	39
Isparta Öğrenci Yurdu	40
Kütahya Öğrenci Yurdu	41

YAPIMI DEVAM EDEN PROJELER

Terminal Kadıköy /	
Söğütlüçeşme Projesi	42
Yalıkavak Projesi	43
Kıyıkışlacık (İasos Loft) Projesi	44
Florida Projesi	45
Hadımköy Fabrika	46

Finansal Gelişim

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



BÖLÜM

01

1. GENEL BAKIŞ

2. AKFEN GYO PORTFÖYÜ

3. FİNANSAL GELİŞİM

Genel Bakış

- Kısaca Akfen GYO
- Akfen GYO Portföy
- Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- Bağlı Ortaklıklar/İştirakler
- Kilometre Taşları
- 2025 Yılı 1. Çeyrek Gelişmeleri
- 2025 Yılı 1. Çeyrek Sonrası Yaşanan Gelişmeler
- Misyon, Vizyon ve Strateji
- Organizasyon Şeması
- Operasyon Haritası

Akfen GYO'ya Genel Bakış



Akfen GYO'nun özkaynak toplamı 2025 yılı ilk çeyrek itibarıyla 644 milyon Avroya ulaştı

1997'de kurulan ve 2006'da gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen Akfen GYO, 2007'de başlattığı "Çağdaş Şehir Otelleri" konseptiyle 17 yılda önemli bir büyüme kaydetti. Şirketin portföyünde şu anda 19 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt, 1 arsa, 1 ofis binası ve ABD-Florida'da bir yaşlı bakım projesi yer almaktadır. Yatırımları devam eden projelerimizden Terminal Kadıköy, 2025 ikinci çeyreğinde; Bodrum Yalıkavak ise 2025 son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

2011'de halka arz süreci sonrası Akfen GYO hisseleri, 11 Mayıs 2011'de Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladı. Fili dolaşım oranı %44,17 seviyesinde olan Akfen GYO'nun 2025 yılı ilk çeyrek sonu itibarıyla hisse kapanış fiyatı 1,96 TL, (Kapanış piyasa değeri: 7,64 milyar TL / 186 milyon Avro) oldu. Akfen GYO halihazırda Yıldız Pazar, BİST Mali, BİST GYO, BİST Geri Alım, BİST Tüm-100, endekslerinde işlem görmektedir.

Otel Yatırımlarından Portföy Çeşitliliğine

Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmiş olup Türkiye'de 15, Rusya'da 4 olmak üzere toplam 19 otelini dünyanın en büyük otel işletmecilerinden Accor Grubu'na uzun dönemli kiralamıştır. Akfen GYO'nun portföyünde ayrıca Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü Bodrum Loft bulunmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla, Akfen GYO'nun sahip olduğu 19 otelin toplam oda sayısı 3.342'dir.

Otel portföyü haricinde Rusya'da bir ofis binası, Türkiye'de toplam 13 bloktan oluşan 2 yurt kompleksi, 1 fabrika yatırımı ve Bodrum Eskişehir Mah. yaklaşık 210 m²'lik bir arsa yatırımı bulunmaktadır. Akfen GYO, sürdürülebilirlik odaklı projelerine hız kesmeden devam ediyor. İstanbul Söğütözü'nde yeme-içme ve kül-

Akfen GYO Net Aktif Değeri

665
milyon Avro

Akfen GYO Toplam Gayrimenkul Değeri

783
milyon Avro

tür-sanat merkezi, Bodrum Yalıkavak'ta lüks villalar inşa ederken, Milas Kıyıkışlacık'ta bir turizm tesisi ve Amerika'nın Florida eyaletinde yaklaşık 6 akrelık (yaklaşık 24,3 dönüm) bir arazi üzerinde yaşlı bakım merkezi projesini hayata geçirme hazırlıklarını tüm hızıyla sürdürmektedir.

Accor ile Stratejik Ortaklık

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

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

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

Finansal Güçlenme

Şirket kararlı bir şekilde sürdürdüğü finansal borçluluğu azaltma ve mali yapıyı güçlendirme vizyonu ile finansal yapısını güçlendirmeye devam etmiş ve bu sayede yakalanan pozitif nakit akışlar sayesinde finansal borç rakamı 2025 yılı ilk çeyrek sonu itibarıyla %2 azalarak 93 milyon Avro olarak gerçekleşmiştir (31 Aralık 2024: 95 milyon Avro). 31 Mart 2025 itibarıyla Akfen GYO ve iştiraklerinin çalışanlarının sayısı 24'tür (31 Aralık 2024: 44).

Akfen GYO

Gayrimenkul Portföyü



Oteller

Lokasyon	Adet	İşletmeci	G.menkul Değeri (milyon Avro)
Türkiye	15	Tamaris (Accor)	380,5
Rusya	4	Tamaris (Accor)	75,6

Tatil Köyü

Lokasyon	Adet	İşletmeci	Portföy Değeri (milyon Avro)
Türkiye (Bodrum Loft)	1	Akfen Turizm	49,0

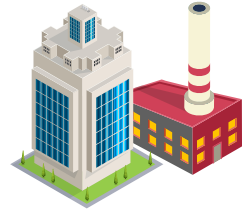


Öğrenci Yurdu

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

Diğer

Lokasyon	Adet	Operasyon	Portföy Değeri (milyon Avro)
Türkiye (Iasos Loft / Kıyıkışlacık Terminal Kadıköy / Söğütluçeşme, Yalıkavak Projeleri)	3	Yapım aşamasında	234,7
Rusya (Samara Ofis)	1	Kurumsal Kiralama	3,7
Hadımköy Fabrika	1	Kurumsal Kiralama	3,4
Eskiçeşme Bodrum Projesi	1		0,4
Florida Projesi	1		2,7



Sermaye/ Ortaklık Yapısı



Grup	Nama/ Hamiline	Beher Payın Nominal Değer (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermaye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem görüp görmeyen
A	Nama	1	11.315,949	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
B	Hamiline	1	3.899.966.052,156	99,99	İmtiyaz mevcut değil	Halka açık statüde olan hisseler BIST Yıldız Pazar'da işlem görmektedir
C	Nama	1	11.315,949	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
D	Nama	1	11.315,949	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
Toplam			3.900.000.000	100		

A, C ve D grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin iki adedi A Grubu, iki adedi C Grubu ve iki adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Bağlı Ortaklıklar/ İştirakler

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayesindeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	Şirket ile İlişkinin Niteliği
Yaroslavl Otel Invest Ltd.	Yaroslavl'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Samstroykom Ltd.	Samarada (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Volgastroykom Ltd.	Samarada (Rusya) ofis projesi geliştirmek	5.000.000	4.808.303	Ruble	%96,2	Bağlı Ortaklık
KaliningradInvest Ltd.	Kaliningrad'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Severnyi Avtovokzal Ltd.	Moskova'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	136.709.700	136.709.700	Ruble	%100	Bağlı Ortaklık
Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.	TCDD'ye taahhüt edilen Kadıköy Söğütluçeşme'de Yüksek Hızlı Tren Viyadük ve Terminali yapımı ile ticari alan- ların 2052'ye kadar işletilmesi	760.000.000	760.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Gökliman Yatırım İnş. Tur. ve Jeotermal Ticaret A.Ş.	Turizm yatırımlar yapmak ve işletmek	58.000.000	58.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Bafra G.Menkul Tic.veİnş.A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı yapmak	168.200.000	168.200.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Kuzey G.Menkul İşletme A.Ş.	Yurt içinde ve yurt dışında her türlü turizm tesisi ve konaklama tesisleri işletmek, işlet- tirmek, kiralamak ve bu şirketlere iştirak etmek	734.500.000	734.500.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık

Kilometre Taşları

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

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

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

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

2008 ● Novotel Trabzon (200 oda)

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

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

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

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

2012 ● Ibis Otel Samara (204 oda)

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

2013 ● Ibis Otel Esenyurt (156 oda)

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

2014 ● Ibis Otel Ankara Airport (147 oda)

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

- Ibis Otel Moskova (317 oda)

2016 ● Novotel İstanbul Bosphorus (200 oda)

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

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

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

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

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

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

2020 ● Koronavirüs tedbirleri kapsamında 13 otelin ortalama 4 ay süreyle faaliyeti durduruldu.

- Üç otel iki ay süreyle sağlık çalışanlarına tahsis edildi.
- Mevcut 177,7 milyon Avro banka borcunun Credit Europe Bank ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda protokol imzalandı.



Kırıkkışlacık Projesi (Muğla)

- 2021** ● 238 milyon TL'lik paya dönüştürülebilir tahvil paya dönüştürülerek itfa edildi.
- 450 milyon TL'lik tahsisli sermaye artışı ile 62,5 milyon Avro değerindeki üç yeni varlık (Isparta ve Kütahya Öğrenci Yurdu, Bodrum Loft) 53 milyon Avro'ya satın alındı.
 - Tamaris (Accor) ile 19 otelin kira sözleşmeleri revize edilerek yaklaşık %15'lik kira artışı sağlandı.
 - 177,7 milyon Avro'luk finansal borç 10 yıl vadeli refinanse edildi.
 - 55 milyon Avro'luk 3. sermaye artışı sonrası finansal borç 132 milyon Avro'ya düşürüldü.
 - JCR'dan BBB notu alındı.
 - Söğütluçeşme Projesi'nin sahibi Fıratcan İnşaat'ın %51'ine 6.2 milyon Avro bedel ile iştirak edildi.
 - Şirketin geri almış olduğu tüm paylar (6,2 milyon adet) satıldı.
 - Kredilerin euribor bazlı faiz oranı IRS işlemi ile hedge edildi.
 - %44 oranında bedelsiz sermaye arttırımı gerçekleştirilerek, sermaye 1.300.000.000 TL'ye çıkarıldı.

- 2022** ● Sermaye tavanı 6,5 milyar TL'ye yükseltildi. JCR A-'ye yükseldi.
- Hamdi Akın'a ait %10,29'a karşılık gelen toplam 133.707.223 adet pay satışı gerçekleştirilerek Şirket'in halka açıklık oranı %24,5'e çıkartılmıştır.
 - Pay geri alım programı Genel Kurul onayı ile sonlandırılmıştır.
 - AKFGY hisse kodu ile Akfen GYO, BIST 100'de işlem görmeye başlamıştır.
 - Muğla, Bodrum Yalıkavak'ta, 22.197 m² arsa 365 milyon TL bedelle tüm ruhsat ve izinleri hazır arsa alındı.

- Payları Yıldız Pazar'da işlem gören Akfen GYO ortaklarından Akfen Holding A.Ş.'nin sahip olduğu 129.990.000 TL ve Akfen International Holding B.V.'nin sahip olduğu 129.990.000 TL olmak üzere Şirket sermayesinin %20'sine tekabül eden toplam 259.980.000 TL nominal değerli payların, 1 TL nominal değerli pay için 3,70 TL fiyatla satışı gerçekleştirilmiştir.
- Muğla, Milas, Kırıkkışlacık'ta 83.625 m²'lik arsanın sahibi olan Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş. şirketinin tamamını Akfen GPYŞ'den %40 iskonto ile 477 milyon TL bedelle satın almıştır.

- 2023** ● Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53'lük hissenin %7,25'i Akfen GT ve %1,27'si de Akfen Holding tarafından 1.5 milyon USD bedelle satın alındı. Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur.
- Şirketin 19 Nisan'daki Genel Kurulda, Şirket Esas Sözleşmesindeki "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesini tadil etme kararı almıştır.
 - Akfen GYO, Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen oteli ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd.'ye (alıcı) 70 milyon USD + değişken bedelle devri için sözleşme imzalamıştır.
 - Uzun vadeli ulusal kurum kredi rating notumuz A-'den (yüksek kredi kalitesi), AA-'ye (çok yüksek kredi kalitesi) yükseldi. Kısa vadeli notumuz ise bir önceki yıla göre J2'den (BBB), J1+'ya (AA) yükseldi.
 - Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27'lik Akfen Karaköy hissesini 16.048.940 TL karşılığında satın almıştır. Devir sonrası Akfen Karaköy, Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

2023 ● Geri alım programı başlatıldı.

- Eraysan A.Ş.'nin İstanbul, Arnavutköy'deki fabrika binası ve arsası 3,1 milyon Avro'ya satın alınmıştır.
- 5 milyon Avro için 23,79 kura sabitlenen forward işlemi realize edilerek 28 milyon TL kar sağlandı.
- %51'lik hissesi 31.03.2021'de satın alınan İstanbul, Kadıköy'deki Söğütözü Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2051 yılına kadar işletmek üzere kiralanması işinin sahibi Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk hissesi, 10 milyon Avro karşılığı TL'ye satın alınmıştır.
- Eraysan A.Ş.'ye ait fabrika binası ve arsasının 77,80%'lik kısmının (kalan kısım TCDD'ye aittir) devir işlemi tamamlanmıştır. Fabrika binası ve arsası yıllık 314 bin Avro bedelle Eraysan A.Ş.'ye kiralanmıştır.
- Şirketin 24 Nisan 2023 tarihli kararı ile başlatılan "Pay Geri Alım Programı" 25 Temmuz 2023'te sonlandırılmıştır. Bu çerçevede; 30 milyon adet pay (sermayenin %2,31'i) geri alınmıştır. Maliyet yaklaşık 103,6 milyon TL'dir.
- Tüm paylar ortalama 5,2534 TL'den satılmış olup 25 Temmuz geri alınan payı kalmamıştır.

- Akfen GT'nin bölünme işlemi tamamlanmış olup Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.'nin %78,83 hissesi bölünme yoluyla yeni kurulan Akfen Güney Gayrimenkul İşletme A.Ş.'ye, Rusya'daki bağlı ortaklığımızın hisseleri ise yine söz konusu bölünme ile yeni kurulan Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş.'ye geçmiştir.
- Bursa Görükle 'deki Penguen Gıda arazisinde yapılacak karma projenin ön konsept tasarımı tamamlanmış, imar çalışmalarına başlanılmıştır.
- 2022 yılı sonunda 13 Ekim 2023 tarihli sabitlenen 8 milyon Avro tutarındaki forward işlemi 25,51 kur ile realize edilerek yaklaşık 31 milyon TL operasyonel kâr sağlanmıştır.
- "AKFGY" hisse senedi BIST Sürdürülebilirlik endeksinde 01.10.2023-31.12.2023 dönemi için işlem görmeye başlamıştır.
- 1,3 milyar TL olan çıkarılmış sermayenin, %200 bedelli artırım yoluyla 3,9 milyar TL'ye yükseltilmesine ilişkin başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.12.2023 tarihli toplantısında onaylanmıştır.

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

- 2024** ● Şirketin 6,5 milyar TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1,3 milyar TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 2,6 milyar TL (%200 oranında) artırılarak 3,9 milyar TL'ye çıkarılması ile ilgili olarak ihraç edilen 2,6 milyar TL nominal değerli paylar için rüçhan hakları 14.12.2023 – 28.12.2023 tarihleri arasında 15 gün süre ile kullanılmış olup, rüçhan haklarının kullanılmasının ardından kalan 9.296.716,21 TL nominal değerli payların 2–3 Ocak 2024 tarihleri arasında 2 iş günü süre ile Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı neticesinde, Birincil Piyasa'da halka arz işlemleri kapsamında payların satışı 3 Ocak 2024 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.
- Şirketin mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılarak 2024–2028 yılları için 50 milyar TL olarak belirlenmesine, bu kapsamda, Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin Ek'teki şekilde tadil edilmesine, Gerekli izinlerin alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Ticaret Bakanlığı'na başvuruda bulunulmasına ve diğer yasal prosedürlerin yerine getirilmesine karar verilmiştir.
 - 17.01.2024 tarihinde bağlı ortaklığımız Akfen GT'ye ait olan tüm hisselerin devirleri 73.000.000 USD+ Değişken hisse bedeli yapılmış olup bedelleri tahsil edilerek finansal duran varlık satış işlemi sonuçlandırılmıştır. Söz konusu nakit tahsilat ile birlikte Şirketimizin net borçluluğunda önemli bir iyileşme sağlanmış olup, söz konusu nakdin kredi (yaklaşık 30 mın Avro) ve diğer borç ödemesinde kullanılması sonrasında Şirketimizin finansal yükümlülüklerinde önemli bir azalış sağlanarak finansal sürdürülebilirliğine önemli bir katkı sağlanmıştır.
 - JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından Şirketimizin geçen sene "AA- (tr) / Stabil" olarak açıklanan uzun vadeli ulusal kurum kredi rating notu artarak bu sene "AA (tr) / Stabil" (çok yüksek kredi kalitesi) olarak belirlendi.
 - Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin Türkiye Cumhuriyeti'ndeki yatırımları için Credit Europe Bank N.V.'den kullanılmış, 53.166.145,39 Euro bakiyesi bulunan kredi, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile imzalanan 84 ay vadeli ve iyileşen ticari koşullu kredi sözleşmesinin Kapanış'ının 24.05.2024 tarihinde gerçekleştirilmesi ile refinance edilmiştir.

- Bodrum (Sulh Hukuk Mahkemesi) İzalei Şuyu Satış Memurluğu'nca Muğla ili, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 811 ada 23 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın satışı için yapılan ihaleye Şirketimiz tarafından katılım sağlanmış olup, söz konusu ihale 9.000.000 TL bedelle Şirket uhdesinde kalmış ve anılan taşınmaz 22 Temmuz 2024 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir.
- Şirketin 2 Ağustos 2024 tarihli KAP açıklamasında belirtilen, EO AT Fountains, LLC unvanlı şirkete dolaylı olarak %43 oranında olmak üzere 4.686.932,45 USD bedelle yatırım yapılması ile ilgili kapanış işlemleri tamamlanmış olup, EO AT Fountains, LLC'nin %43 oranında hisseleri Şirketin dolaylı olarak paylarının tamamına sahip olduğu Bafra Real Estate Investments (Florida), Inc'e geçmiştir.
- Şirketin Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Mahallesi (215057 ada, 10 nolu parselde) mevkiinde yapılması planlanan Esenboğa Novotel (175 ODA) projesi ile ilgili olarak Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 'Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir' kararı anılan Müdürlüğün Şirketimize muhatap 07.10.2024 tarihli yazısı ile bildirilmiş olup, Şirketimizin "Tuzla Novotel (150 Oda)" Projesi ile ilgili olarak verilen "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" şeklindeki kararı ile projemizin ÇED süreci tamamlanmıştır.
- Şirket ortaklarından Akfen International Holding B.V.'nin sahip olduğu Şirket sermayesinin %31,32'sine karşılık gelen 1.221.670.260 TL nominal değerli paylar, 1 TL nominal değerli pay için 2,00 TL fiyatla Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedür kapsamında Akfen Holding A.Ş.'ye satılmıştır.
- Şirketin sahip olduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. şirketindeki toplam 25.611.697 adet payın tamamının, 14.11.2024 tarihli bağımsız değerlendirme raporu ile belirlenen 28,61 TL birim fiyat üzerinden, %100 oranında bağlı ortaklığı olan Akfen Güney İşletme A.Ş.'ye satılmıştır.

- 21.08.2024 tarihli yeni fon kullanım alanıyla ilgili kısmın yerine geçmek üzere, Fon Kullanım Raporu'nda belirtilen Tersane Otel Projesi için kullanılması planlanan fon tutarının (830 milyon TL), Tersane Otel Projesi'ne ilişkin yapılan nihai değerlendirmeler ve artan maliyetler ile riskler göz önünde bulundurularak anılan proje yerine, Fon Kullanım Raporu'nda halihazırda yer verilen Yalıkavak Villa Projesi ve Tuzla 2. Otel (Tuzla Novotel) Projesi'nde kullanılması suretiyle Fon Kullanım Raporu'nda aşağıda yer verildiği şekilde değişiklik yapılmıştır.

- Tersane Otel İstanbul Projesinden Vazgeçilmesi Nedeniyle Öngörülen Yeni Fon Kullanım Alanları

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

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

2025 Yılı 1. Çeyrek Gelişmeleri

OCAK

Bodrum Yalıkavak Projesi Satış Detayları

7 OCAK: 01 Ocak - 31 Aralık 2024 döneminde kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen alım, satım ve kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirim kapsamına, inşaatı devam eden Bodrum Yalıkavak projemiz kapsamında gerçekleştirilen satım işlemlerimizin toplamı 64.843.636 TL+KDV olarak gerçekleştirilmiştir.

MART

Terminal İstanbul Projesi Yapı Kullanım İzninin Alınması

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

ŞUBAT

2024 CDP İklim Değişikliği Skoru

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

Kolaylaştırılmış Usulde Birleşmesine İlişkin SPK onayı

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

Pay Geri Alım Programının Başlatılması

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

MART**Akfen GYO ile Akfen Karaköy'ün Birleşmesinin Tescili**

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

Birleşme Başvurusu

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

2025 Yılı 1. Çeyrek Sonrası Yaşanan Gelişmeler

NİSAN**2025 Yılı Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler**

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

Kredi Derecelendirmesi

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

MAYIS**Terminal Kadıköy'ün Açılması**

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

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

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

Pay Geri Alım Programı Kapsamında Gerçekleşen Pay Alımları

8 MAYIS: Bahsi geçen geri alım programı kapsamında 8 Mayıs 2025 tarihine kadar toplam 3.481.974 adet pay geri alınmış olup, 3.481.974 adet payın sermayeye oranı %0,0893'dür.

Vizyon



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

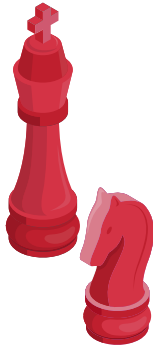
Misyon



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

Strateji

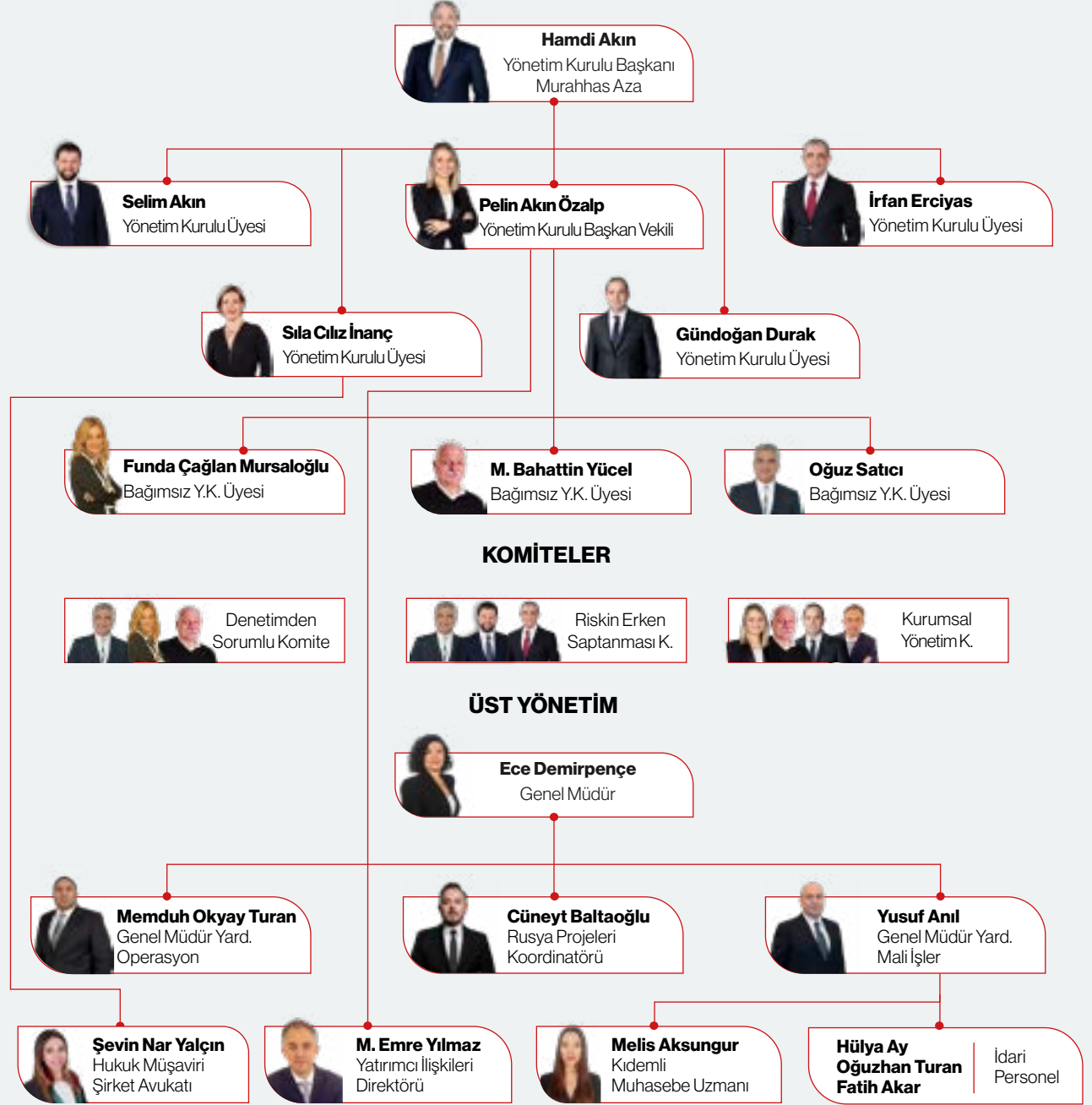
- Azalan borç ve artan gelirle daha erken dönemde temettü dağıtımı
- Ek finansman yükü getirmeyen yeni yatırımlarla gelir ve kârlılıkta büyüme
- Portföy çeşitliliğini arttıracak yüksek kâr marjı olan yeni gayrimenkul yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi
- Uzun dönemli kontratlar ile sürdürülebilir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



Organizasyon Yapısı



YÖNETİM KURULU



Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar (bin TL)

31.Mart.25	14.464
31.Mart.24	10.961

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

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

Operasyon Haritası

Faaliyetteki ülke sayısı

3 (Türkiye, Rusya, ABD)

Otel sayısı

19 14 Ibis Otel
5 Novotel

Tatil Köyü

1 Bodrum Loft

Yurt

2 Kütahya Öğr. Y.
Isparta Öğr. Y.

Devam Eden Projeler

4 Terminal Kadıköy (İstanbul)
Yalıkavak (Muğla)
Kıyıkışlacık (Muğla)
Florida (ABD)

Fabrika Binası

1 Hadımköy Fabrika

İstanbul

Novotel Karaköy
Zeytinburnu Novotel
Zeytinburnu Ibis
Esenyurt Ibis
Tuzla Ibis
Hadımköy Fabrika
Terminal Kadıköy (Söğütluçeşme P.) (Yapım Aşamasında)

Eskişehir

Eskişehir Ibis

Ankara

Ibis Ankara
Airport

Trabzon

Trabzon Novotel

Bursa

Bursa Ibis

Kayseri

Kayseri Novotel
Kayseri Ibis

Muğla

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

Kütahya

Kütahya Öğrenci Yurdu

Gaziantep

Gaziantep Novotel
Gaziantep Ibis

Adana

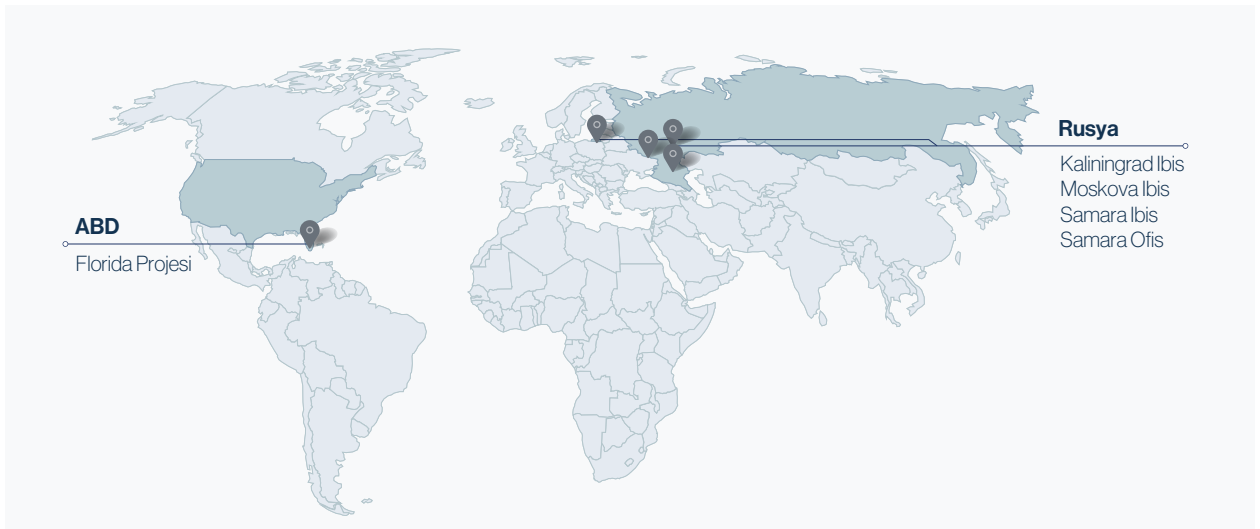
Adana Ibis

Isparta

Isparta Öğrenci Yurdu

İzmir

Ibis Alsancak



BÖLÜM

02

1. GENEL BAKIŞ

2. **AKFEN GYO PORTFÖYÜ**

3. FINANSAL GELİŞİM

Akfen GYO Portföyü

- Portföy Tablosu
- Ibis Otel İstanbul Esenyurt
- Ibis Otel Tuzla
- Novotel Karaköy
- Ibis Otel Bursa
- Ibis Otel Alsancak
- Ibis Otel Eskişehir
- Ibis Otel Ankara Airport
- Ibis Otel Adana
- Novotel Trabzon
- Novotel ve Ibis Otel Gaziantep
- Novotel ve Ibis Otel Kayseri
- Ibis Otel Moskova
- Ibis Otel Kaliningrad
- Ibis Otel Yaroslavl
- Ibis Otel Samara ve Samara Ofis
- Bodrum Loft
- Isparta Öğrenci Yurdu
- Kütahya Öğrenci Yurdu
- Söğütluçeşme Projesi
- Yalıkavak Projesi
- Kiyıkışlacık Projesi
- Hadımköy Fabrika
- Florida Projesi (ABD)

Gayrimenkul Portföy Tablosu



19 Otel

(3.342 oda)

Türkiye (2.477 oda)

Rusya (865 oda)

	Kapasite	Açılış Tarihi	İşletmecisi	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Değer 31.03.2025 (m Avro) ^(*)
OTELLER					
Türkiye					
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	208/228 oda	03.2007	Tamaris (Accor)	2067	81,6
Ibis Otel Eskişehir	108 oda	04.2007	Tamaris (Accor)	2029	1,3
Novotel Trabzon	200 oda	10.2008	Tamaris (Accor)	2058	35,3
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	92 / 177 oda	01.2010	Tamaris (Accor)	2038	20,2
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	96 / 160 oda	03.2010	Tamaris (Accor)	2058	15,5
Ibis Otel Bursa	200 oda	11.2010	Tamaris (Accor)	2040	10,1
Ibis Otel Adana	165 oda	09.2012	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	19,5
Ibis Otel Esenyurt	156 oda	01.2013	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	14,5
Ibis Otel İzmir Alsancak	140 oda	06.2013	Tamaris (Accor)	2059	19,1
Ibis Otel Ankara Airport	147 oda	09.2014	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	14,2
Novotel Bosphorus Karaköy	200 oda	02.2016	Tamaris (Accor)	2058	116,3
Ibis Otel Tuzla	200 oda	04.2017	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	32,8
Rusya					
Ibis Otel Yaroslavl	177 oda	09.2011	Accor	Mülkiyet	13,2
Ibis Otel Samara	204 oda	03.2012	Accor	Mülkiyet	11,5
Ibis Otel Kaliningrad	167 oda	08.2013	Accor	Mülkiyet	19,5
Ibis Otel Moskova	317 oda	07.2015	Accor	2059	31,4

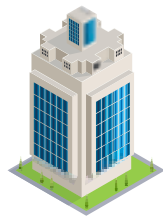
(*) 31 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporlarındaki değerleri ve raporlama tarihine kadar gerçekleşen yatırımları içermektedir.

	Kapasite	Açılış Tarihi	İşletmeci	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Değer 31.03.2025 (m Avro) ^(*)
OFİS					
Samara Ofis	4637 m ²	03.2012	Kur. Kiracılar	Mülkiyet	3,7
TATİL KÖYÜ					
Bodrum Loft	92 oda	07.2020	Akfen Turizm	2067	49,0
YURTLAR					
Isparta Yurt Kompleksi	4.032 yatak	12.2018	KYK	2042	19,2
Kütahya Yurt Kompleksi	3.808 yatak	09.2019	KYK	2045	14,1
DİĞER					
Terminal Kadıköy / Söğütlüçeşme P.	~16.000 m ²	Plan.2025/2.Ç.	İnşaat aşamasında	2052	104,1
Yalıkavak Projesi	~22.197 m ²	Plan. 2025	İnşaat aşamasında	Mülkiyet	73,5
Kıyıkışlacık (İsos Loft) Projesi	~83.625 m ²	2027	Geliştirme aşamasında	Mülkiyet	57,1
Fabrika Hadımköy	~7.027 m ²	-	-	Mülkiyet	3,4
Florida Projesi (ABD)	24.281 m ²	-	Geliştirme aşamasında	Mülkiyet	2,7
Eskiçeşme Arsası (Muğla)	209,72 m ²	-	-	Mülkiyet	0,4
TOPLAM					783,2

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



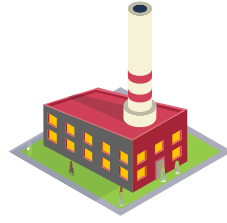
1 Tatil Köyü
(36 villa)



1 Ofis
(4.637 m²)



2 Yurt
(7.840 yatak)



1 Fabrika Binası
(16.119 m²)



5 Süren Proje
(130.281,72 m²)

Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu



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

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

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

Novotel / Ibis Otel Zeytinburnu

Arsa Alanı	11.720 m ²
İnşaat Alanı	26.372 m ²
Oda Sayısı (Ibis/Novotel)	228/208
Toplam Yatırım	23,1 m Avro
Gayrimenkul Değeri	81,6 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Esenyurt

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

Ibis Otel Esenyurt

Arsa Alanı	1.755,4 m ²
İnşaat Alanı	7.331 m ²
Oda Sayısı	156
Toplam Yatırım	8,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	14,5 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Novotel Bosphorus Karaköy



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

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

Novotel Istanbul Bosphorus

Arsa Alanı	21.440 m ²
İnşaat Alanı	3.074,58 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	35,6 m Avro
Gayrimenkul Değeri	116,3 m Avro
Açılış Tarihi	Şubat 2016
İşletmecisi	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Tuzla

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

Ibis Otel Tuzla

Arsa Alanı	4.668 m ²
İnşaat Alanı	9.480 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	16,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	32,8 m Avro
Açılış Tarihi	Nisan 2017
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Bursa

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

Ibis Otel Bursa

Arsa Alanı	7.962 m ²
İnşaat Alanı	7.523 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	8,9 m Avro
Gayrimenkul Değeri	10,1 m Avro
Açılış Tarihi	Kasım 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Alsancak

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

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

Ibis Otel Alsancak

Arsa Alanı	629 m ²
İnşaat Alanı	5.555 m ²
Oda Sayısı	140
Toplam Yatırım	6,5 m Avro
Gayrimenkul Değeri	19,1 m Avro
Açılış Tarihi	Haziran 2013
İşletmecisi	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Eskişehir

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

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

Ibis Otel Eskişehir

Arsa Alanı	6.806 m ²
İnşaat Alanı	5.868 m ²
Oda Sayısı	108
Toplam Yatırım	4,6 m Avro
Gayrimenkul Değeri	1,3 m Avro
Açılış Tarihi	Nisan 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Ankara Airport



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

Ibis Otel Ankara Airport

Arsa Alanı	14.443 m ²
İnşaat Alanı	7.593 m ²
Oda Sayısı	147
Toplam Yatırım	8,8 m Avro
Gayrimenkul Değeri	14,2 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2014
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Adana

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

Ibis Otel Adana

Arsa Alanı	2.213 m ²
İnşaat Alanı	9.047 m ²
Oda Sayısı	165
Toplam Yatırım	9.7 m Avro
Gayrimenkul Değeri	19,5 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2012
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Novotel Otel Trabzon



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

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

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

Novotel Trabzon

Arsa Alanı	13.450 m ²
İnşaat Alanı	15.232 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	13,9 m Avro
Gayrimenkul Değeri	35,3 m Avro
Açılış Tarihi	Ekim 2008
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep



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

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

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

Arsa Alanı	6.750 m ²
İnşaat Alanı	18.825 m ²
Oda Sayısı (Novotel /Ibis)	177/92
Toplam Yatırım	16,2 m Avro
Gayrimenkul Değeri	20,2 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2010
İşletmecisi	Tamaris Turizm (Accor)

Novotel ve Ibis Otel Kayseri



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

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

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Arsa Alanı	11.035,4 m ²
İnşaat Alanı	11.064 m ²
Oda Sayısı (Novotel/Ibis)	160 / 90
Toplam Yatırım	12,2 m Avro
Gayrimenkul Değeri	15,5 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Moskova



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

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

Ibis Otel Moskova

Arsa Alanı	2.010 m ²
İnşaat Alanı	13.250 m ²
Oda Sayısı	317
Toplam Yatırım	33,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	31,4 m Avro
Açılış Tarihi	Temmuz 2015
İşletmeci	RHPC (Accor)

Ibis Otel Kaliningrad



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



Ibis Otel Kaliningrad

Arsa Alanı	4.432 m ²
İnşaat Alanı	7.916 m ²
Oda Sayısı	167
Toplam Yatırım	15,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	19,5 m Avro
Açılış Tarihi	Ağustos 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Yaroslavl

Üç
yıldızlı Ibis Otel

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

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

Ibis Otel Yaroslavl

Arsa Alanı	7.916 m ²
İnşaat Alanı	4.432 m ²
Oda Sayısı	177
Toplam Yatırım	16,1 m Avro
Gayrimenkul Değeri	13,2 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2011
İşletmeci	Yarhotel (Accor)



Ibis Otel Samara

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

Ibis Otel Samara

Arsa Alanı	3.095 m ²
İnşaat Alanı	8.453 m ²
Oda Sayısı	204
Toplam Yatırım	14,7 m Avro
Gayrimenkul Değeri	11,5 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci	Samhotel (Accor)



Samara Ofis

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

Samara Ofis'in tamamı uzun süreli sözleşmeler ile kiralanmıştır.

Samara Ofis

Arsa Alanı	1.048 m ²
İnşaat Alanı	5.933 m ²
Kiralanabilir Alan	4.637 m ²
Toplam Yatırım	7,3 m Avro
Gayrimenkul Değeri	3,6 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci	Kurumsal Kiracılar



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

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

Bodrum Loft

Bodrum Loft

Arsa Alanı	57.000 m ²
İnşaat Alanı	22.586 m ²
Yatak Kapasitesi	184
Bağımsız Bölüm	36 villa
Toplam Yatırım	27,6 m Avro
Gayrimenkul Değeri	49,0 m Avro
Açılış Tarihi	Temmuz 2020
İşletmeci	Akfen Turizm

Isparta Öğrenci Yurdu



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

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

Isparta Öğrenci Yurdu

Arsa Alanı	67,000 m ²
Yatak Sayısı	4.032
İmtiyaz Süresi	25 yıl (2042)
Toplam Yatırım	14,4 m Avro
Gayrimenkul Değeri	19,2 m Avro
Açılış Tarihi	Aralık 2018
İşletmeci	Kredi Yurtlar Kurumu

Kütahya Öğrenci Yurdu



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

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

Kütahya Öğrenci Yurdu

Arsa Alanı	59.000 m ²
Yatak Sayısı	3.808
İmtiyaz Süresi	29 yıl (2045)
Toplam Yatırım	10,9 m Avro
Gayrimenkul Değeri	14,1 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2019
İşletmeci	Kredi Yurtlar Kurumu

Söğütlüçeşme (Terminal Kadıköy) Projesi



Söğütlüçeşme (Terminal Kadıköy) Projesi

İnşaat Alanı	21.000 m ²
Kiralanabilir Alan	16.000 m ²
İşletme Süresi	28 yıl (2052)
Öngörülen Kira Geliri	8,0 m Avro+KDV (*)
Akfen Grubu'nun Fıratcan A.Ş.'deki Payı	100%
Gayrimenkulün Değeri	104,1 m Avro

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

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

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



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



Yalıkavak Projesi

Yalıkavak Projesi

Villa adedi	29
Gayrimenkul Değeri	73,5 m Avro
İnşaat Başlangıcı	Aralık 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	2025 2. Ç.



Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi



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



Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi

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



Florida (ABD) Projesi



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



Hadımköy Fabrika Binası ve Arsası



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

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

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

Fabrika Hadımköy

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

BÖLÜM

03

1. GENEL BAKIŞ
2. AKFEN GYO PORTFÖYÜ
3. **FINANSAL GELİŞİM**

Finansal Gelişim

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

Özet Finansal Bilgiler

(MİLYON TL)	31.03.2025	31.03.2024	(%)	Toplam Portföy Değeri (m Avro)	
Hasılat	221	252	(12)	31.03.2025	31.12.2024
Hasılat (Avro)	5,4	5,2	4	762	736
FAVÖK	149	214	(30)	Özkaynak (m Avro)	
FAVÖK (Avro)	5,2	5,0	4	31.03.2025	31.12.2024
Net Dönem Karı (Ana Ortaklık payına düşen kısım)	727	360	102	644	636
(MİLYON TL)	31.03.2025	31.12.2024	(%)		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (*)	29.217	28.368	3		
Finansal Borç (**)	3.801	3.840	(1)		
Finansal Borç (Avro)	93	95	(2)		
Net Finansal Borç (**)	2.132	1.959	8,8		
Net Finansal Borç (Avro)	52	48	8,1		
Toplam Aktifler	34.427	33.800	2		
Özkaynak Toplamı	26.195	25.716	2		

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

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

TMS 29'un Finansallar Üzerindeki Etkisi

(milyon TL)	TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Dahil		TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Hariç (*)	
Seçilmiş Bilanço Kalemleri	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Toplam Varlıklar	34.427	33.800	30.954	29.774
Toplam Yükümlülükler	8.232	8.084	10.060	9.325
Özkaynaklar	26.195	25.716	20.894	20.449
Finansal Borçlar	3.801	3.840	3.801	3.489
Net Finansal Borçlar	2.132	1.959	2.132	1.780
Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Hasılat	221	252	214	174
Brüt Kar	211	239	204	165
Esas Faaliyet Karı	141	213	137	147
Net Dönem Karı (Ana Ortaklık Payı)	727	360	-38	273
FAVÖK	149	214	145	148

(*) TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Hariç veriler Şirket'in 31 Mart 2025 tarihli Denetim Raporunda yer almamaktadır.

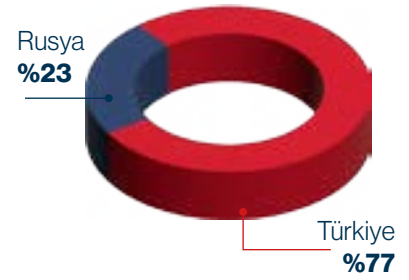
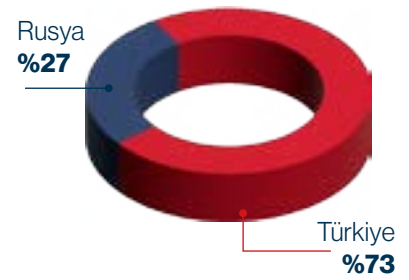
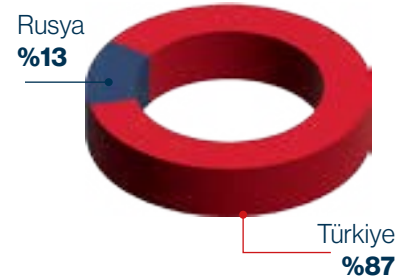
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller(*)

(milyon TL)	31.03.2025	31.12.2024	Değişim
Türkiye	25.403	25.167	1%
Rusya	3.815	3.200	19%
TOPLAM	29.217	28.368	3%

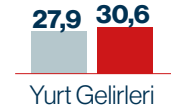
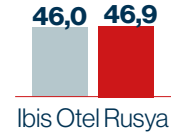
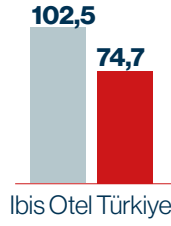
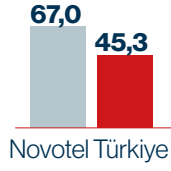
(*) Arsa kullanım hakları hariç rakamlardır.

Portföy Tablosu

Varlıklar (Avro)	31.03.2025	31.12.2024
Projeler		
Bodrum Arsa	396	396
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	81.555	81.555
Ibis Otel Eskişehir	1.340	1.340
Novotel Trabzon	35.337	35.335
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	15.510	15.510
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	20.235	20.235
Ibis Otel Esenyurt	14.470	14.470
Ibis Otel Adana	19.540	19.540
Ibis Otel İzmir Alsancak	19.075	19.075
Ibis Otel Ankara Airport	14.245	14.245
Ibis Otel Bursa	10.055	10.055
Ibis Otel Tuzla	32.804	32.800
Isparta Yurt	19.171	19.164
Kütahya Yurt	14.078	14.072
Bodrum Loft	48.990	47.660
Karaköy Otel	116.312	116.289
Karaköy Fabrika	3.437	-
Yalıkavak Projesi	69.446	69.446
İştirakler		
Akfen Bafra	4.891	5.013
Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş.	80.916	67.969
Göklüman Yatırım İnş. Tur. Jeotermal A.Ş.	43.828	44.372
Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.	60.316	61.136
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.	-	100.229
Para & Sermaye Piyasası Araçları	36.764	42.456
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	762.711	736.072
Diğer Aktifler & Alacaklar	20.146	50.152
BORÇLAR	117.566	98.777
NET AKTİF DEĞER (NAV)	665.290	687.447

Bölgesel Hasılat Dağılımı
(31.03.2025)Bölgesel FAVÖK Dağılımı
(31.03.2025)Yatırım Amaçlı
Gayrimenkullerin Dağılımı
(31.03.2025)

Kira Gelirleri



■ 2024 1. çeyrek
■ 2025 1. çeyrek

(milyon Avro)	31.03.2025	31.03.2024	Değişim
Ibis Otel Zeytinburnu	8.510	10.493	-19%
Novotel Zeytinburnu	9.243	10.480	-12%
Ibis Otel Eskişehir	3.844	3.830	0%
Novotel Trabzon	3.353	4.409	-24%
Ibis Otel Gaziantep	8.699	11.756	-26%
Novotel Gaziantep	4.683	6.623	-29%
Ibis Otel Kayseri	7.639	8.684	-12%
Novotel Kayseri	4.052	5.250	-23%
Ibis Otel Bursa	4.945	5.878	-16%
Ibis Otel Adana	11.939	14.549	-18%
Ibis Otel Esenyurt	5.539	5.438	2%
Ibis Otel İzmir Alsancak	5.373	8.899	-40%
Ibis Otel Ankara Airport	3.532	7.238	-51%
Ibis Otel Tuzla	14.728	25.689	-43%
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	24.016	40.224	-40%
Ibis Otel Yaroslavl	7.731	6.506	19%
Ibis Otel Samara	5.034	2.873	75%
Samara Ofis	4.197	4.753	-12%
Ibis Otel Kaliningrad	11.815	10.645	11%
Ibis Otel Moskova	22.352	25.978	-14%
Isparta&Kütahya Yurt	30.554	27.905	9%
Bodrum Loft	16.215	0	n/a
Fabrika Binası Kira Geliri	3.112	3.834	-19%
TOPLAM	221.105	251.932	-12%

KİRA GELİRLERİ

Türkiye Toplam - Ibis	74.747	102.454	-27%
Türkiye Toplam - Novotel	45.347	66.986	-32%
Türkiye Toplam - Ibis&Novotel	120.094	169.440	-29%
Yurt gelirleri	30.554	27.905	9%
Bodrum Loft	16.215	-	n/a
Diğer TR Kira Geliri	3.112	3.834	-19%
Rusya Toplam - Ibis	46.933	46.001	2%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	216.908	247.180	-12%
TOPLAM *	221.105	251.932	-12%

* Samara Ofis dahil

Toplam Finansal Borç (*)

Defter Değeri (milyon TL)	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	Değişim (%)
1 yıldan kısa	623,1	650,4	-4,2
1 - 2 yıl	1.292,3	1.340,6	-3,6
2 - 3 yıl	358,0	360,8	-0,8
3 - 4 yıl	332,6	335,0	-0,7
4 - 5 yıl	355,4	382,6	-7,1
5 yıl ve üzeri	839,7	770,4	9,0
Toplam finansal borçlar	3.801,0	3.839,7	-1,0

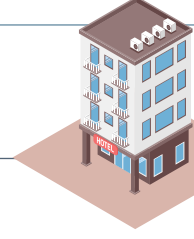
Nominal Değer (milyon TL)

1 yıldan kısa	358,9	374,5	-4,2
1 - 2 yıl	1.281,4	1.323,0	-3,1
2 - 3 yıl	337,1	332,9	1,2
3 - 4 yıl	356,0	354,5	0,4
4 - 5 yıl	418,6	464,8	-10,0
5 yıl ve üzeri	968,2	911,1	6,3
Toplam finansal borçlar	3.720,1	3.760,8	-1,1

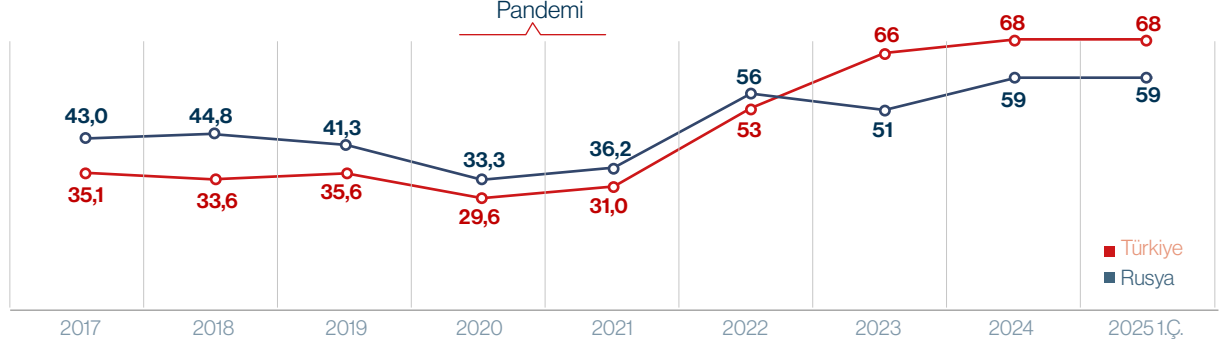
(*) TFRS 16 gereği muhasebeleşen arsa kiralama borçları hariçtir.



Accor Otelleri Operasyonel Verileri

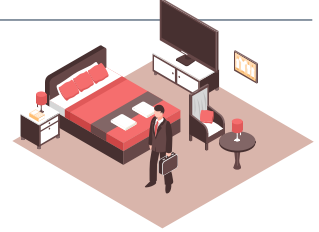


Oda Başına Fiyat (EUR)



Doluluk Oranları ve Oda Fiyatları

	31.Mar.25	31.Mar.24	Değişim (%)
Doluluk Oranları %			
Türkiye Toplam - İbis	58,8%	66,1%	-7,2%
Türkiye Toplam - Novotel	53,2%	56,0%	-2,8%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	57,0%	62,8%	-5,8%
Rusya Toplam - İbis	65,2%	60,0%	5,3%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	57,0%	61,4%	-4,5%



Doluluk Oranları (%)

2025/1.Ç.	2024/1.Ç.
57,0	61,4

Ortalama Oda Fiyatı (Türk Lirası - KDV Hariç)

Türkiye Toplam - İbis	2.143	1.611	33%
Türkiye Toplam - Novotel	3.540	2.829	25%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	2.562	1.960	31%
Rusya Toplam - İbis	2.232	1.676	33%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	2.493	1.898	31%



Oda Fiyatı

(Türkiye-Rusya Ort. Oda Fiyatı Avro)

2025/1.Ç.	2024/1.Ç.
48€	44€

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

Türkiye Toplam - İbis	1.608	1.337	20%
Türkiye Toplam - Novotel	2.470	2.038	21%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	1.885	1.562	21%
Rusya Toplam - İbis	1.785	1.284	39%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	1.821	1.483	23%

Operasyonel ve Finansal Performans

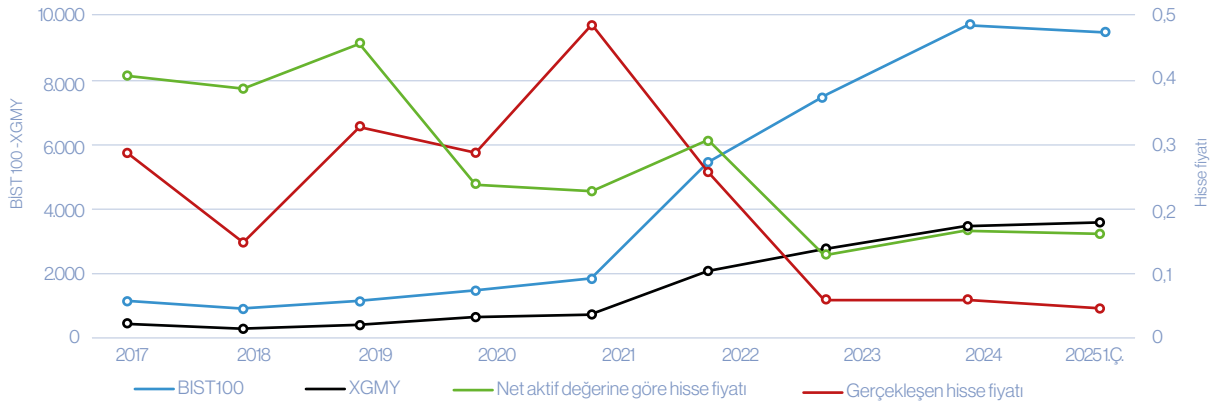
Akfen GYO, 2025'in ilk çeyreğinde kaydettiği %102'lik dönem karı artışıyla finansal gücünü önemli ölçüde pekiştirmiştir. Bu başarılı sonuçlar, aktif toplamımızın 34.4 milyar TL'ye yükselmesini sağlamıştır.

Güçlü nakit akışı finansal yapıyı sağlamlaştırmıştır

Ayrıca, güçlü nakit akışımız, 2025'in ilk çeyreğinde finansal yapıımızı daha da sağlamlaştırmıştır. Bu sayede özkaynaklarımız 644 milyon avroya yükselirken, finansal borcumuz yıl sonuna göre %2 azalarak 93 milyon avroya inmiştir.



Net dönem karımız, 2025'in ilk çeyreğinde geçen döneme kıyasla %102'lik kayda değer bir büyüme göstererek 727 milyon TL'ye ulaşmıştır.



	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025/1Ç
BİST 100 Endeksi	913	1.144	1.477	1.858	5.509	7.470	9.830	9.659
XGMYO	285	405	647	721	2.099	2.449	3.588	3.667
Şirket Piyasa Değeri (m. Avro)	50	112	98	633	344	236	222	186
Net Aktif Değer (m. Avro)	135	157	83	299	408	641	687	664
Net Aktif Değere Göre Hisse Fiyatı	0,39	0,46	0,24	0,23	0,31	0,16	0,18	0,17
Gerçekleşen Hisse Fiyatı (Avro)	0,15	0,33	0,29	0,49	0,26	0,06	0,06	0,05

Portföy Sınırlamaları

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.496.374.804	1.716.608.035
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	21.403.734.188	16.280.789.748
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.765.212.031	5.123.830.936
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) ^(*)	III-48.1. Md. 23 / (f)	374.590.249	613.265.152
	Diğer varlıklar		331.564.669	1.357.844.547
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	28.371.475.941	25.092.338.418
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.940.327.752	2.010.380.887
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	103.841.660	58.547.696
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	23.577.676.613	21.091.293.377
	Diğer kaynaklar		2.749.629.916	1.932.116.458
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	28.371.475.941	25.092.338.418
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	697.679.446	50.433.250
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	16.008.629	16.008.629
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	350.958.605	324.346.708
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	51.361.823	45.555.721

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%75,44	%64,88	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%22,07	%27,26	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0,00	%0,00	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,06	%0,06	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1 (a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%10,16	%11,35	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2,46	%0,20	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (**)	III-48.1. Md. 22 / (I)	%0,18	%0,18	<%10

(*) 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari olmayan alacakların tamamı Şirket'in %100 bağlı ortaklıklarından olan alacaklardan oluşmaktadır.

İLETİŞİM

Akfen GYO A.Ş

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

www.akfengyo.com.tr

Telefon: +90 212 371 87 00

Fax: +90 212 279 62 62

E posta info@akfengyo.com.tr

