

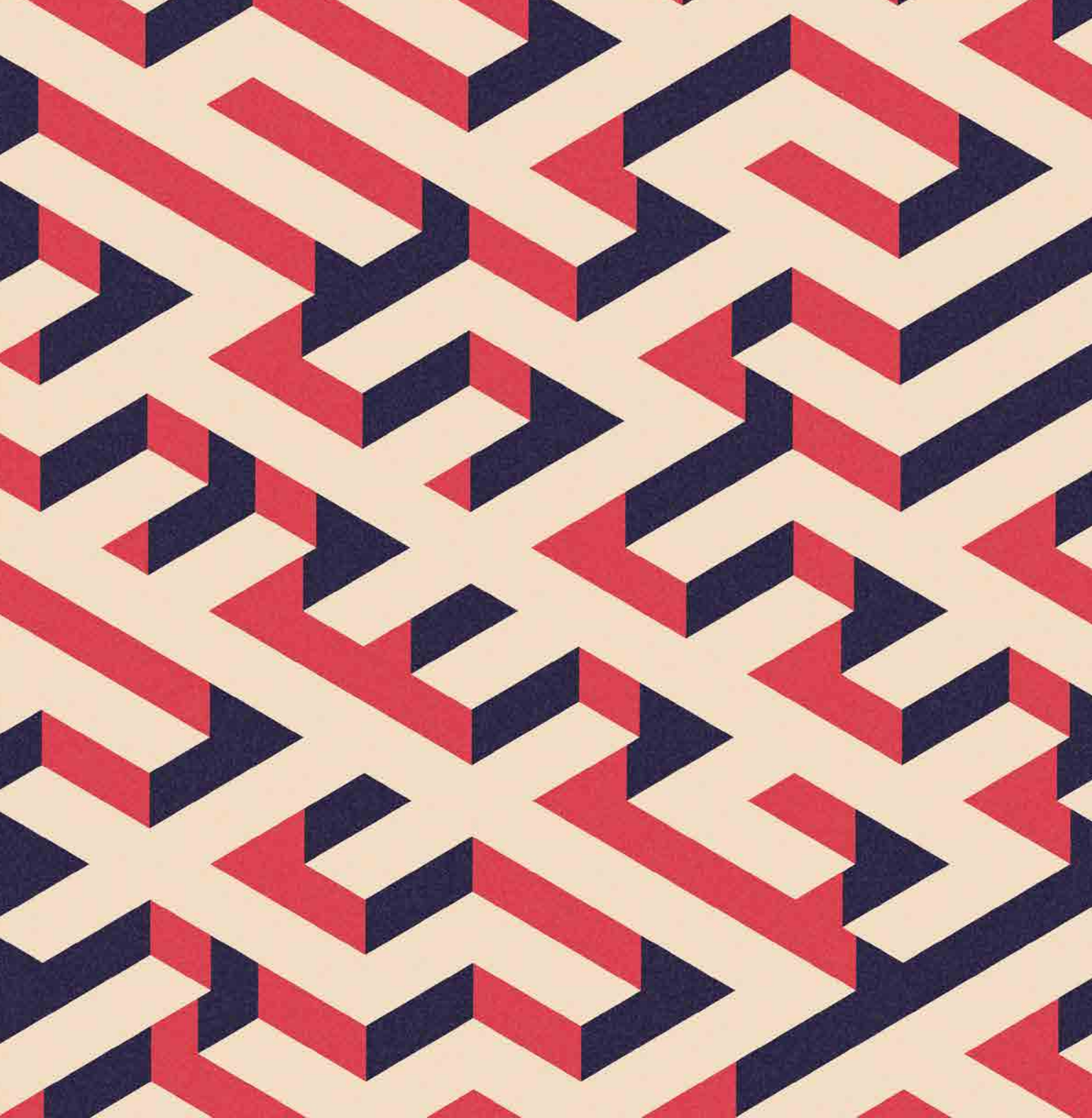
# Akfen GYO

Faaliyet Raporu **2024 3. Çeyrek**

GENEL BAKIŞ

AKFEN GYO PORTFÖYÜ

FİNANSAL GELİŞİM



# İÇİNDEKİLER

## Genel Bakış

Akfen GYO'ya Genel Bakış	6
Akfen GYO Gayrimenkul Portföyü	7
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	8
Bağlı Ortaklıklar / İştirakler	9
Kilometre Taşları	10
2024 Yılı 3. Çeyrek Sonu İtibarıyla Gelişmeler	13
2024 Yılı 3. Çeyrek Sonrası Gelişmeler	16
Misyon, Vizyon ve Strateji	17
Organizasyon Yapısı	18
Operasyon Haritası	19

## Akfen GYO Portföyü

Gayrimenkul Portföy Tablosu	21
Ibis Otel Zeytinburnu	22
Ibis Otel İstanbul Esenyurt	23
Novotel Bosphorus İstanbul	24
Ibis Otel Tuzla	25
Ibis Otel Bursa	26
Ibis Otel Alsancak	27
Ibis Otel Eskişehir	28
Ibis Otel Ankara Airport	29
Ibis Otel Adana	30
Novotel Trabzon	31
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	32
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	33
Ibis Otel Moskova	34
Ibis Otel Kaliningrad	35
Ibis Otel Yaroslavl	36
Ibis Otel Samara ve Samara Ofis	37
Bodrum Loft	38
Isparta Öğrenci Yurdu	39
Kütahya Öğrenci Yurdu	40
Söğütlüçeşme Projesi	41
Yalıkavak Projesi	43
Kıyıkışlacık Projesi	45
Hadımköy Fabrika	47
Florida Projesi	48

## Finansal Gelişim

Özet Finansal Bilgiler	50
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	51
Varlıklar ve Net Aktif Değer	51
Kira Gelirleri	52
Toplam Finansal Borç	53
Accor Otel Operasyonel Verileri	54
Operasyonel ve Finansal Performans	55
Portföy Sınırlamaları	56



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

# Genel Bakış

- Akfen GYO'ya Genel Bakış
- Akfen GYO Gayrimenkul Portföyü
- Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler
- Kilometre Taşları
- 2024 Yılı 3. Çeyrek Sonu İtibarıyla Gelişmeler
- 2024 Yılı 3. Çeyrek Sonrası Gelişmeler
- Misyon, Vizyon ve Strateji
- Organizasyon Şeması
- Operasyon Haritası

# Akfen GYO'ya Genel Bakış

## Akfen GYO'nun Net Aktif Değeri (NAD) 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla 24,2 milyar TL'yi aştı.

Akfen GYO, sektörde öncülük ettiği "Çağdaş Şehir Otelleri" projesiyle 2007'den itibaren 17 yılda 19 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt, 1 arsa ve 1 ofis binasından oluşan binasından oluşan portföye ulaştı. Böylece Akfen GYO, başta Accor uzmanlığı ile Türkiye'nin başlıca otel yatırımcılarından biri haline gelmiştir. 1997'de Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ünvanıyla faaliyete geçen şirket, 2006'da gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür. 11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKFGY" hisse kodu ile Borsa İstanbul AŞ.'nde (BIST) işlem görmeye devam ediyor. 2024 yılı 3. çeyrek sonu fiili dolaşım oranı %44,29 seviyesindedir. 2024 3. çeyrek sonu itibarıyla Akfen GYO hisse kapanış fiyatı 2,32 TL (Kapanış piyasa değeri: 8 milyar TL/237 mn USD) olarak gerçekleşmiştir. Akfen GYO halihazırda Yıldız Pazar'da işlem görmekte olup, hem BIST100 hem de Sürdürülebilirlik endekslerinde işlem görmeye devam etmektedir.

### Otel Yatırımlarından Portföy Çeşitliliğine

Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmiş olup Türkiye'de 15, Rusya'da 4 olmak üzere toplam 19 otelini dünyanın en büyük otel işletmecilerinden Accor S.A'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 bağlı ortaklığı olan Tamaris Turizm A.Ş.'ye (Tamaris) kiralamıştır. Akfen GYO'nun portföyünde ayrıca Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü Bodrum Loft bulunmaktadır. 30.09.2024 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 Eskiçeşme Mah. yaklaşık 210 m<sup>2</sup>'lik bir arsa yatırımı bulunmaktadır. Akfen GYO, sürdürülebilirlik odaklı projelerine hız kesmeden devam ediyor. İstanbul Söğütluçeşme'de ticari bir merkez, Bodrum Yalıkavak'ta lüks villalar inşa ederken, Milas Kıyıkışlacık'ta bir turizm tesisi ve Amerika'nın Florida eyaletinde

yaklaşık 6 dönümlük bir arazi üzerinde yaşlı bakım merkezi projesini hayata geçirme hazırlıklarını tüm hızıyla sürdürmektedir. Akfen GYO'nun net aktif değeri 2024 3. çeyrek sonu itibarıyla yaklaşık 633 milyon Avro'ya ulaşmıştır.

### Stratejik Ortaklıklar ve Uzun Dönemli Kiralamalar

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

Ayrıca, Şirketimizin 100% bağlı ortaklığı Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Fıratcan") bünyesinde yer alan, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme Tren İstasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında, 3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 ve 2 parsellerde geliştirilmekte olan yeme-içme, kültürel tesis ve hizmet alanlarının işletilmesi amacıyla, Fıratcan ve Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ("Akfen Turizm") arasında 08.08.2024 tarihinde, başlangıç tarihi 01.11.2024 olan, her yıl karşılıklı mutabakat ile uzatılacak iki ayrı kira sözleşmesi imzalanmıştır.

3478 ada 1 parselde dair yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 7 Milyon Euro+KDV, 3479 ada 1 ve 2 parselde dair yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 1 Milyon Euro+KDV olup Toplam Yıllık Kira Bedeli 8 Milyon Euro+KDV'dir.

# Akfen GYO

## Gayrimenkul Portföyü

### Oteller

LOKASYON	ADET	İŞLETMECİ	KAPASİTE	GAYRİMENKUL DEĞERİ (M AVRO)
Türkiye	15	Accor	2.477	337,0
Rusya	4	Accor	865	86,7
<b>Toplam</b>	<b>19</b>		<b>3.342</b>	<b>423,7</b>

### Ofis

LOKASYON	ADET	İŞLETMECİ	KAPASİTE	GAYRİMENKUL DEĞERİ (M AVRO)
Samara (Rusya)	1	Kur. Kiralama	4.637 m <sup>2</sup>	4,3

### 5 Yıldızlı Tatil Köyü

LOKASYON	ADET	İŞLETMECİ	KAPASİTE	GAYRİMENKUL DEĞERİ (M AVRO)
Bodrum Loft	1	Akfen Turizm	92 Oda	43,2

### Fabrika

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

### Yurtlar

LOKASYON	ADET	İŞLETMECİ	KAPASİTE	GAYRİMENKUL DEĞERİ (M AVRO)
Isparta	1	Kredi Yurtlar K.	4.032	15,2
Kütahya	1	Kredi Yurtlar K.	3.808	11,5
<b>Toplam</b>	<b>2</b>		<b>7.840</b>	<b>26,7</b>

### Devam Eden Projeler

LOKASYON	ADET	İŞLETMECİ	KAPASİTE	GAYRİMENKUL DEĞERİ (M AVRO)
Söğütlüçeşme	1	Yapım A.	19 bin m <sup>2</sup>	77,2
Yalıkavak	1	Yapım A.	22 bin m <sup>2</sup>	60,5
Kıyıkışlacık	1	Yapım A.	83 bin m <sup>2</sup>	50,3
Florida ABD <sup>(1)</sup>	1	Yapım A.	6 bin m <sup>2</sup>	3,4
<b>Toplam</b>	<b>4</b>		<b>130 bin m<sup>2</sup></b>	<b>191,4</b>

### Diğer

LOKASYON	ADET	İŞLETMECİ	KAPASİTE	GAYRİMENKUL DEĞERİ (M AVRO)
Bodrum Arsa	1	-	209,72 m <sup>2</sup>	0,4

<sup>(1)</sup> %43'lik sahiplik oranı ile taşınan değerden oluşmaktadır.

# 692,9

milyon Avro

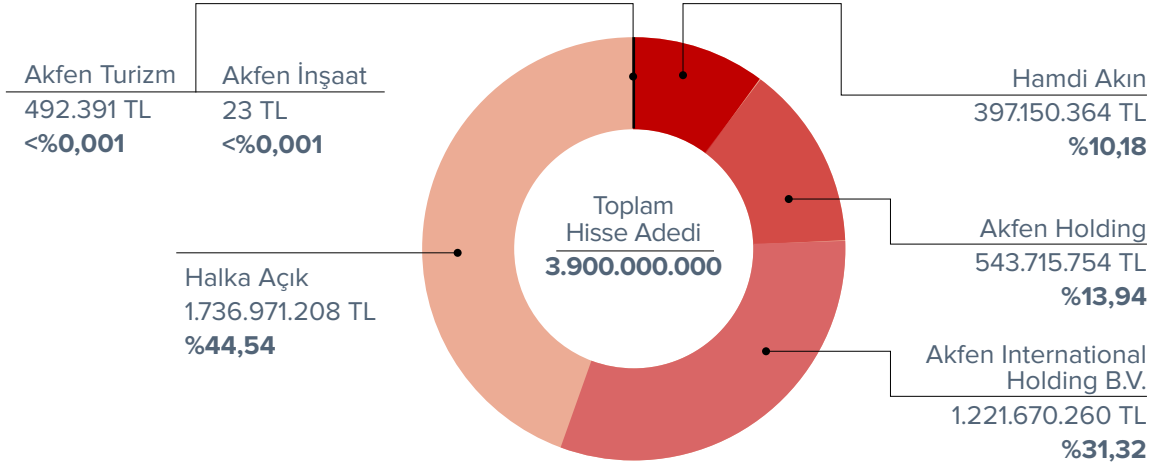
Akfen GYO  
Toplam Gayrimenkul Varlığı  
(30 Eylül 2024)

# 633,4

milyon Avro

Akfen GYO Net Aktif Değeri  
(30 Eylül 2024)

# Sermaye/ Ortaklık Yapısı



30 Eylül 2024 itibarıyla hissedarların dağılımı

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

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

TİCARET UNVANI	FAALİYET KONUSU	ÖDENMİŞ / ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	ŞİRKETİN SERMAYEDEKİ PAYI	PARA BİRİMİ	ŞİRKETİN SERMAYEDEKİ PAYI (%)	ŞİRKET İLE İLİŞKİNİN NİTELİĞİ
Akfen Karaköy G.Menkul Yatırım ve İnş. A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı yapmak	121.000.000	25.611.697	TL	%21,17	Dolaylı Bağlı O.
Yaroslavl Otel Invest Ltd.	Yaroslavl'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Samstroykom Ltd.	Samara'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Volgastroykom Ltd.	Samara'da (Rusya) ofis projesi geliştirmek	5.000.000	4.808.303	Ruble	%96,17	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 Söğütlüçeşme'de Yüksek Hızlı Tren Viyadük ve Terminali yapımı ile ticari alanların 2052'ye kadar işletilmesi	200.000.000	200.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Gökliman Yatırım İnş. Tur. ve Jeotermal Ticaret A.Ş.	Turizm yatırımlar yapmak ve işletmek	3.000.000	3.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Bafra G.Menkul Tic.ve İnş. A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı yapmak	50.000	50.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Kuzey G.Menkul İşletme A.Ş.	Yurt içinde ve yurt dışında her türlü turizm tesisi ve konaklama tesisleri işletmek, işletmek, kiralamak ve bu şirketlere iştirak etmek	676.000.000	676.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Güney G.Menkul İşletme A.Ş.	Yurt içinde ve yurt dışında her türlü turizm tesisi ve konaklama tesisleri işletmek, işletmek, kiralamak ve bu şirketlere iştirak etmek	358.000.000	358.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık

# Kilometre Taşları



## 2020

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

## 2022

- Sermaye tavanı 6,5 milyar TL'ye yükseltildi. JCR A-'ye yükseldi.
- Hamdi Akın'a ait %10,29'a karşılık gelen toplam 133.707.223 adet pay satışı gerçekleştirerek Şirket'in halka açıklık oranı %24,5'e çıkarılmıştır.
- 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 m<sup>2</sup> 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, Kıyıkışlacık'ta 83.625 m<sup>2</sup>'lik arsanın sahibi olan Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş. şirketinin tamamını Akfen GPYŞ'den %40 iskonto ile 477 milyon TL bedelle satın almıştır.

## 2021

- 238 milyon TL'lik paya dönüştürülebilir tahvil paya dönüştürülerek itfa edildi.
- 450 milyon TL'lik tahsisli sermaye artışı ile 62,5 milyon Avro değerindeki üç yeni varlık (Isparta ve Kütahya Öğrenci Yurdu, Bodrum Loft) 53 milyon Avro'ya satın alındı.
- Tamaris (Accor) ile 19 otelin kira sözleşmeleri revize edilerek yaklaşık %15'lik kira artışı sağlandı.
- 177,7 milyon Avro'luk finansal borç 10 yıl vadeli 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.

## 2023

- Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53'lük hissenin %7,25'i Akfen GT ve %1,27'si de Akfen Holding tarafından 1.5 milyon USD bedelle satın alındı. Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur.
- Şirketin 19 Nisan'daki Genel Kurulda, Şirket Esas Sözleşmesindeki "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesini tadil etme kararı almıştır.
- Akfen GYO, Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen oteli ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd.'ye (alıcı) 70 milyon USD + değişken bedelle devri için sözleşme imzalamıştır.
- Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notumuz A-'den (yüksek kredi kalitesi), AA-'ye (çok yüksek kredi kalitesi) yükseldi. Kısa Vadeli Notumuz ise bir önceki yıla göre J2'den (BBB), J1+'ya (AA) yükseldi.
- Geri alım programı başlatıldı.
- Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27'lik Akfen Karaköy hissesini 16.048.940 TL karşılığında satın almıştır. Devir sonrası Akfen Karaköy, Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir.
- Uludağ Otel, Akfen Turizm'den devir alınmıştır.
- Eraysan A.Ş.'nin İstanbul, Arnavutköy'deki fabrika binası ve arsası 3,1 milyon Avro'ya satın alınmıştır.
- 5 milyon Avro için 23,79 kura sabitlenen forward işlemi realize edilerek 28 milyon TL kar sağlandı.
- %51'lik hissesi 31.03.2021'de satın alınan İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme 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.

# 2024 Yılı 3. Çeyrek Sonu İtibarıyla Gelişmeler

## OCAK

### Sermaye Artırım İşlemlerinin Tamamlanması

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

### Likidite Sağlayıcı Atanması

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

### 01.01-31.12.2023 Dönemi Bodrum Yalıkavak Projesi Satış Detayları

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

### Akfen GT (KKTC) Şirket Satışı

toplamı 182.127.045, 45 TL+KDV olarak gerçekleştirilmiştir.

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

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

### Kıyıkışlacık Projesi ÇED Raporunun Onaylanması

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

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

## OCAK

**Değerleme  
Şirketi Seçimi**

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

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

## ŞUBAT

**Şirketimizin  
2023 CDP İklim  
Değişikliği Notu**

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

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

**Esas  
Sözleşme**

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

## MART

**Sosyal  
Sorumluluk  
Projelerimiz**

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

**Kadın YK  
Üye Sayısının  
Artırılması**

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

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri hükümleri çerçevesinde, mevcut bağımsız yönetim kurulu üyelerimiz olan Oğuz Satıcı ve Mehmet Bahattin Yücel ile yeni bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanması planlanan Funda Çağlan Mursaloğlu SPK'nın görüşüne sunulmuştur.

Bu suretle, yönetim kurulumuz içerisinde kadın üyelerimizin oranının %33'e çıkarılması hususunda ilgili süreç başlatılmıştır.

**Muğla  
Kıyıkışlacık  
Yapı  
Ruhsatının  
Alınması**

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

## NİSAN

### Kayıtlı Sermaye Tavanının Artırılması

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

### Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adaylarının SPK'nın Onaması

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

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

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

### Uzun Vadeli Ulusal Kurum Notu

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

## MAYIS

### Kredi Refinansmanı

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

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

## HAZİRAN

### Ece Demirpençe'nin Asaleten GM Olarak Atanması

**28 HAZİRAN:** 29.12.2023 tarihinde vekaleten Akfen GYO Genel Müdürlüğü'ne getirilen Ece Demirpençe, Yönetim Kurulu tarafından 28 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun Genel Müdürü olarak atanmıştır.

## TEMMUZ

### Bodrum Arsa Alımı

**22 TEMMUZ:** 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.

## AĞUSTOS

### Bafra Capital, EO AT Fountains'e ortak olma kararı aldı

**2 AĞUSTOS:** Şirket Yönetim Kurulu'nun 2 Ağustos 2024 tarihli kararı ile; Şirket'in %100 bağlı ortaklığı konumunda bulunan ve faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere yatırım yapmak üzere özel amaçlı kurulan Akfen Bafra tarafından Birleşik Krallık sınırları içerisinde özel amaçlı olarak %100 pay sahipliğiyle kurulmuş Bafra Capital Investment Ltd tarafından Amerika'da %100 pay sahipliğiyle kurulacak özel amaçlı bir şirket eliyle Florida'daki EO AT Fountains, LLC (bu şirket, "Fountains East" olarak bilinen, yaklaşık 6 (altı) dönümden oluşan ve 10300 block of C E Wilson Road, Saint Johns, St. Johns County, Florida 32259 civarında bulunan taşınmaza sahip olan

EOA Fountains, LLC'nin %70'ine sahiptir) unvanlı şirkete 4.686.932 USD bedelle %43 oranında ortak olunmasına ve bu amaçla Akfen Bafra'ya söz konusu alım bedeli tutarında sermaye avansı gönderilmesine karar verilmiştir.

### EO AT Fountains %43'ü Bafra Capital'e geçti

**15 AĞUSTOS:** Şirketimizin 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 Şirketimizin dolaylı olarak paylarının tamamına sahip olduğu Bafra Real Estate Investments (Florida), Inc'e geçmiştir.

# 2024 Yılı 3. Çeyrek Sonrası Gelişmeler

## EKİM

### Çevresel Etki Değerlendirmesi

**7 EKİM:** Şirketimizin 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 ÇED sürecinin yanı sıra bu projemizin de ÇED süreci böylece tamamlanmıştır. 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.

## KASIM

### Toptan Alış Satış İşlemi

**1 KASIM:** Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("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.

## 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

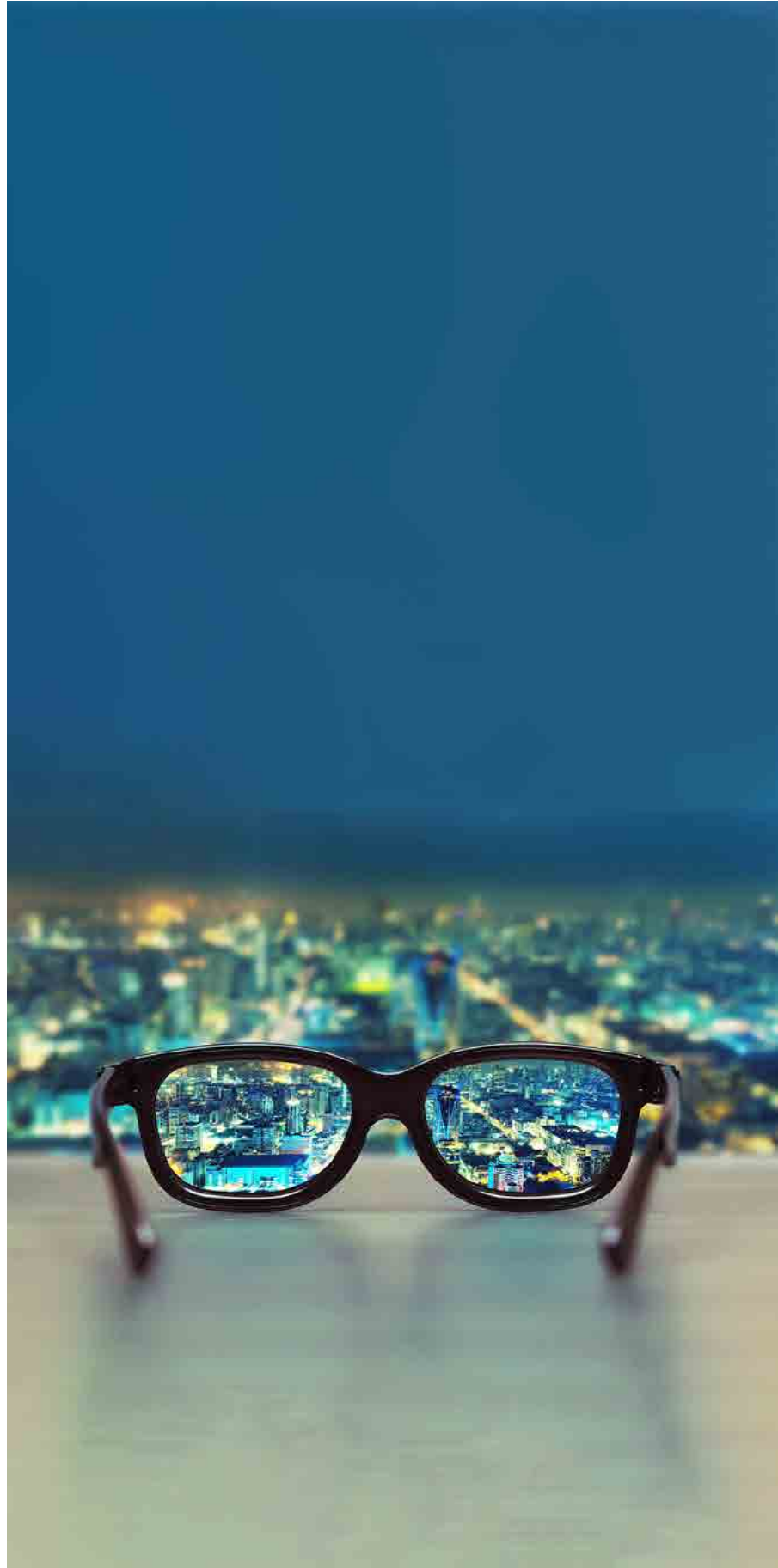


Akfen GYO, güçlü özkaynakları ve nitelikli portföyünden sağladığı düzenli kira gelirlerini sürekli arttırırken portföy büyüklüğü ve değerini üst kademeye taşımayı ve bunu yaparken hissedarlarına şeffaf bir yapıda bilgi vermeyi kendisine misyon edindi.

## Strateji

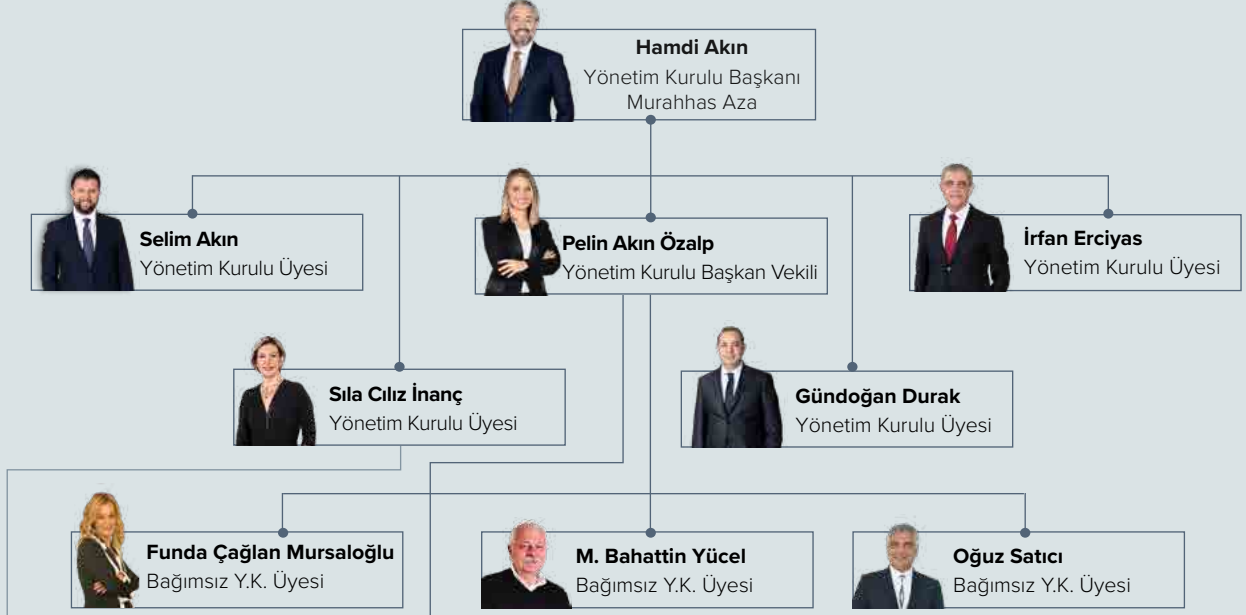


- Azalan borç ve artan gelirle daha erken dönemde temettü dağıtımı
- Ek finansman yükü getirmeyen yeni yatırımlarla gelir ve kârlılıkta büyüme
- Portföy çeşitliliğini arttıracak yüksek kâr marjı olan yeni gayrimenkul yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi
- Uzun dönemli kontratlar ile sürdürülebilir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

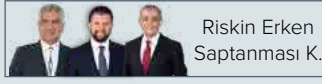


# Organizasyon Yapısı

## YÖNETİM KURULU



## KOMİTELER



## ÜST YÖNETİM



## Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

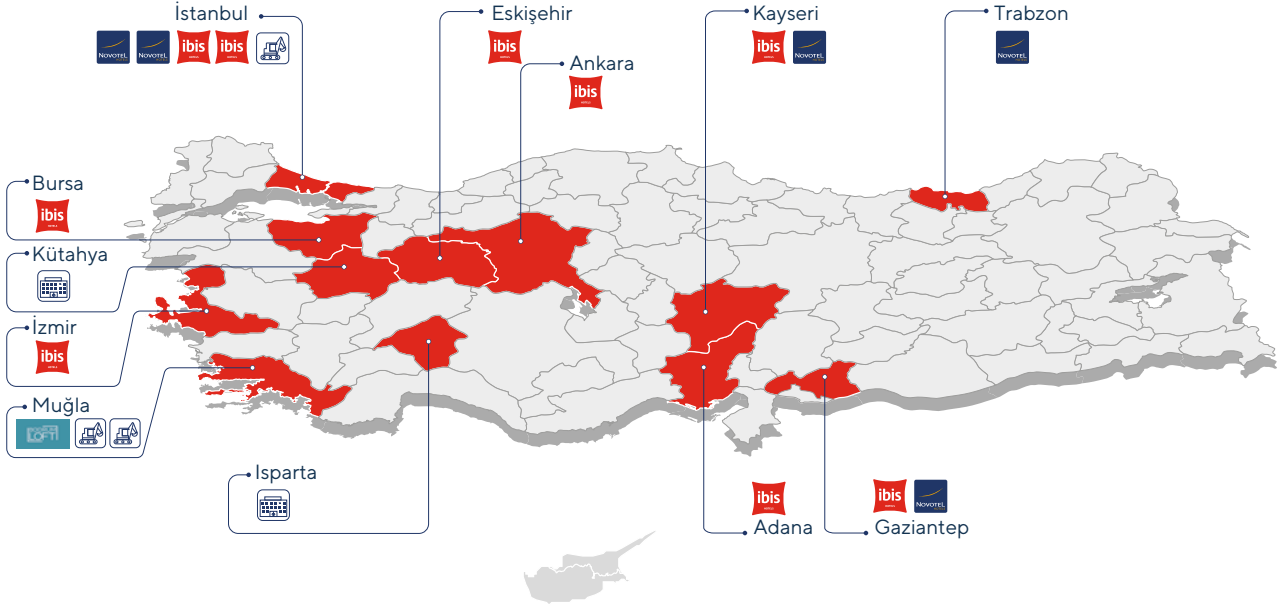
(BİN TL)

30.09.2024	20.064
30.09.2023	19.821

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

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

# Operasyon Haritası



Faaliyet gösterilen ülke sayısı

**3** (Türkiye, Rusya, ABD)

Otel Sayısı

**19** 14 Ibis Otel,  
5 Novotel,

Tatil Köyü

**1** Bodrum Loft  
(Muğla)

Ofis

**1** Samara Ofis (Rusya)

Yurt

**2** Kütahya ve Isparta  
Öğrenci Yurdu

Devam Eden Projeler

**5** Söğütluçeşme (İstanbul)  
Yalıkavak (Muğla)  
Kıyıkışlacık (Muğla)  
Eskiçeşme (Muğla)  
Florida (ABD)

Fabrika Binası

**1** Hadımköy Fabrika  
(İstanbul)



GENEL BAKIŞ

AKFEN GYO PORTFÖYÜ

FİNANSAL GELİŞİM

# Akfen GYO Portföyü

- Portföy Tablosu
- Ibis Otel İstanbul Esenyurt
- Ibis Otel Tuzla
- 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
- Merit Park Otel Girne
- Ibis Otel Moskova
- Ibis Otel Kaliningrad
- Ibis Otel Yaroslavl
- Ibis Otel Samara ve Samara Ofis
- Bodrum Loft
- Isparta Öğrenci Yurdu
- Kütahya Öğrenci Yurdu
- Söğütlüçeşme Projesi
- Yalıkavak Projesi
- Kıyıkışlacık Projesi
- Hadımköy Fabrika
- Florida Projesi (ABD)

# Gayrimenkul Portföy Tablosu

	KAPASİTE	AÇILIŞ TARİHİ	İŞLETMECİ	ARSA KİRA BİTİŞ TARİHİ	DEĞER 30.09.2024 (M AVRO)
<b>OTELLER</b>					
<b>Türkiye</b>					
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	208/228 oda	03.2007	Tamaris (Accor)	2067	74,0
Ibis Otel Eskişehir	108 oda	04.2007	Tamaris (Accor)	2029	1,2
Novotel Trabzon	200 oda	10.2008	Tamaris (Accor)	2058	31,5
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	92 / 177 oda	01.2010	Tamaris (Accor)	2038	17,3
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	96 / 160 oda	03.2010	Tamaris (Accor)	2058	13,2
Ibis Otel Bursa	200 oda	11.2010	Tamaris (Accor)	2040	9,0
Ibis Otel Adana	165 oda	09.2012	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	15,9
Ibis Otel Esenyurt	156 oda	01.2013	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	13,7
Ibis Otel İzmir Alsancak	140 oda	06.2013	Tamaris (Accor)	2059	16,7
Ibis Otel Ankara Airport	147 oda	09.2014	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	10,8
Novotel Karaköy	200 oda	02.2016	Tamaris (Accor)	2058	107,7
Ibis Otel Tuzla	200 oda	04.2017	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	25,8
<b>Rusya</b>					
Ibis Otel Yaroslavl	177 oda	09.2011	Accor	Mülkiyet	15,2
Ibis Otel Samara	204 oda	03.2012	Accor	Mülkiyet	12,8
Ibis Otel Kaliningrad	167 oda	08.2013	Accor	Mülkiyet	20,8
Ibis Otel Moskova	317 oda	07.2015	Accor	2059	37,9
<b>OFİS</b>					
Samara Ofis	4637 m <sup>2</sup>	03.2012	Kur. Kiracılar	Mülkiyet	4,3
<b>TATİL KÖYÜ</b>					
Bodrum Loft	92 oda	07.2020	Akfen Turizm	2067	43,2
<b>YURTLAR</b>					
Isparta Yurt Kompleksi	4.032 yatak	12.2018	KYK	2042	15,2
Kütahya Yurt Kompleksi	3.808 yatak	09.2019	KYK	2045	11,5
<b>DİĞER</b>					
Söğütlüçeşme Projesi	~18.250 m <sup>2</sup>	Plan.2025/1.Ç.	Yat. Aşamasında	2052	77,2
Yalıkavak Arsası	~22.197 m <sup>2</sup>	Plan. 2025	Yat. Aşamasında	Mülkiyet	60,5
Kıyıkışlacık Arsası	~83.625 m <sup>2</sup>	2027	İnşaat ruhsatı alındı	Mülkiyet	50,3
Fabrika Hadımköy	~7.027 m <sup>2</sup>	-	-	Mülkiyet	3,3
Florida Projesi (ABD)	6.000 m <sup>2</sup>	-	Yat. Aşamasında	Mülkiyet	3,4
Eskiçeşme Projesi (Muğla)	209,72 m <sup>2</sup>	-	-	Mülkiyet	0,4
<b>TOPLAM</b>					<b>692,9</b>

**19** Otel  
(3.342 oda)

**1** Tatil Köyü  
(36 villa)

**1** Ofis  
(4.637 m<sup>2</sup>)

**5** Devam Eden Proje  
(130.281,72 m<sup>2</sup>)

**2** Yurt  
(7.840 yatak)

**1** Fabrika Binası  
(16.119 m<sup>2</sup>)



## Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu

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

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

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

### Novotel / Ibis Otel Zeytinburnu

<b>Arsa Alanı</b>	11.720 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	26.372 m <sup>2</sup>
<b>Oda Sayısı (Ibis/Novotel)</b>	228/208
<b>Toplam Yatırım</b>	23,1 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	74,0 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Mart 2007
<b>İşletmeci</b>	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

<b>Arsa Alanı</b>	1.755,4 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	7.331 m <sup>2</sup>
<b>Oda Sayısı</b>	156
<b>Toplam Yatırım</b>	8,0 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	13,7 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Ocak 2013
<b>İşletmeci</b>	Tamaris Turizm (Accor)



# Novotel Bosphorus İstanbul

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 anlamında İstanbul'un turistik çekim merkezi haline gelecek Galataport Projesi ile karşılıklı konumda bulunan Novotel Karaköy, ünlü Mürver Restoran'a da ev sahipliği yapıyor.

## Novotel İstanbul Bosphorus

<b>Arsa Alanı</b>	21.440 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	3.074,58 m <sup>2</sup>
<b>Oda Sayısı</b>	200
<b>Toplam Yatırım</b>	35,6 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	107,7 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Şubat 2016
<b>İşletmeci</b>	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

<b>Arsa Alanı</b>	4.668 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	9.480 m <sup>2</sup>
<b>Oda Sayısı</b>	200
<b>Toplam Yatırım</b>	16,0 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	25,8 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Nisan 2017
<b>İşletmeci</b>	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

<b>Arsa Alanı</b>	7.962 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	7.523 m <sup>2</sup>
<b>Oda Sayısı</b>	200
<b>Toplam Yatırım</b>	8,9 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	9,0 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Kasım 2010
<b>İşletmeci</b>	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

<b>Arsa Alanı</b>	629 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	5.555 m <sup>2</sup>
<b>Oda Sayısı</b>	140
<b>Toplam Yatırım</b>	6,5 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	16,7 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Haziran 2013
<b>İşletmeci</b>	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

<b>Arsa Alanı</b>	6.806 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	5.868 m <sup>2</sup>
<b>Oda Sayısı</b>	108
<b>Toplam Yatırım</b>	4,6 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	1,2 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Nisan 2007
<b>İşletmeci</b>	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

<b>Arsa Alanı</b>	14.443 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	7.593 m <sup>2</sup>
<b>Oda Sayısı</b>	147
<b>Toplam Yatırım</b>	8,8 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	10,8 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Eylül 2014
<b>İşletmeci</b>	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

<b>Arsa Alanı</b>	2.213 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	9.047 m <sup>2</sup>
<b>Oda Sayısı</b>	165
<b>Toplam Yatırım</b>	9,7 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	15,9 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Eylül 2012
<b>İşletmeci</b>	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

<b>Arsa Alanı</b>	13.450 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	15.232 m <sup>2</sup>
<b>Oda Sayısı</b>	200
<b>Toplam Yatırım</b>	13,9 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	31,5 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Ekim 2008
<b>İşletmeci</b>	Tamaris Turizm (Accor)



## Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nden 30 yıllığına kiralanılan 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 <sup>2</sup>
İnşaat Alanı	18.825 m <sup>2</sup>
Oda Sayısı (Novotel /Ibis)	177/92
Toplam Yatırım	16,2 m Avro
Gayrimenkul Değeri	17,3 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2010
İşletmeci	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

<b>Arsa Alanı</b>	11.035,4 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	11.064 m <sup>2</sup>
<b>Oda Sayısı (Novotel/Ibis)</b>	160 / 90
<b>Toplam Yatırım</b>	12,2 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	13,2 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Mart 2010
<b>İşletmeci</b>	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 ulaşımda avantaj sağlamaktadır.

## Ibis Otel Moskova

<b>Arsa Alanı</b>	2.010 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	13.250 m <sup>2</sup>
<b>Oda Sayısı</b>	317
<b>Toplam Yatırım</b>	33,0 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	37,9 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Temmuz 2015
<b>İşletmeci</b>	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

<b>Arsa Alanı</b>	4.432 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	7.916 m <sup>2</sup>
<b>Oda Sayısı</b>	167
<b>Toplam Yatırım</b>	15,0 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	20,8 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Ağustos 2013
<b>İşletmeci</b>	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 <sup>2</sup>
İnşaat Alanı	4.432 m <sup>2</sup>
Oda Sayısı	177
Toplam Yatırım	16,1 m Avro
Gayrimenkul Değeri	15,2 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

<b>Arsa Alanı</b>	3.095 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	8.453 m <sup>2</sup>
<b>Oda Sayısı</b>	204
<b>Toplam Yatırım</b>	14,7 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	12,8 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Mart 2012
<b>İşletmeci</b>	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

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



### Bodrum Loft

<b>Arsa Alanı</b>	57.000 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	22.586 m <sup>2</sup>
<b>Yatak Kapasitesi</b>	184
<b>Bağımsız Bölüm</b>	36 villa
<b>Toplam Yatırım</b>	27,6 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	43,2 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Temmuz 2020
<b>İşletmeci</b>	Akfen Turizm

## Bodrum Loft

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

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



# Isparta Öğrenci Yurdu

Isparta Öğrenci Yurdu, Mart 2017’de kapılarını öğrencilere açmıştır. Modern mimarisi ve donanımlı olanaklarıyla dikkat çeken yurt, Isparta Şehir Hastaneleri’nin ticari alanında konumlanmıştır. Altı bloktan oluşan yurt binasında; dört yatakhane ve iki sosyal tesis blok bulunmaktadır. Zemin + yedi kat olarak inşa edilen yurttadır. 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.

## Isparta Öğrenci Yurdu

<b>Arsa Alanı</b>	67,000 m <sup>2</sup>
<b>Yatak Sayısı</b>	4.032
<b>İmtiyaz Süresi</b>	25 yıl (2042)
<b>Toplam Yatırım</b>	14,4 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	15,2 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Aralık 2018
<b>İşletmeci</b>	Kredi Yurtlar Kurumu

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



# Kütahya Öğrenci Yurdu

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

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

## Kütahya Öğrenci Yurdu

<b>Arsa Alanı</b>	59.000 m <sup>2</sup>
<b>Yatak Sayısı</b>	3.808
<b>İmtiyaz Süresi</b>	29 yıl (2045)
<b>Toplam Yatırım</b>	10,9 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	11,5 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	Eylül 2019
<b>İşletmeci</b>	Kredi Yurtlar Kurumu

# Söğütlüçeşme Projesi

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

Söğütlüçeşme Projesinin inşaat maliyeti 45 milyon dolar olarak öngörülmekte olup 2025 yılının ilk çeyreğinde hizmete açılması planlanmaktadır.

Akfen GYO, Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan projede çevreci yapılarla 16 bin metrekarelik kiralanan alanda yeme-içme ve kültür-sanat alanları oluşturmayı hedeflemektedir. Açık hava pazar konseptinin hayata geçirilmesinin planlandığı projede hedef; Londra, Barselona, Paris ve Moskova gibi şehirlerdeki benzerleriyle aynı deneyim sunmak.

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

## Söğütlüçeşme Projesi

<b>İnşaat Alanı</b>	21.000 m <sup>2</sup>
<b>Kiralanan Alan</b>	16.000 m <sup>2</sup>
<b>İşletme Süresi</b>	28 yıl (2052)
<b>Gerçekleşen Yatırım</b>	48,0 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	77,2 m Avro
<b>Öngörülen Kira Geliri</b>	8,0 m Avro
<b>Açılış Tarihi</b>	2025 1. Çeyrek



# Yalıkavak Projesi

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

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

## Yalıkavak Projesi

<b>Arsa Alanı</b>	22.197 m <sup>2</sup>
<b>Villa Sayısı</b>	29
<b>Gerçekleşen Yatırım</b>	35,4 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	60,5 m Avro
<b>Planlanan Proje Bitiş Tarihi</b>	2025 2. Ç.







# Kıyıkışlacık Projesi

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

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

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

## Kıyıkışlacık Projesi

<b>Arsa Alanı</b>	83.625 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Alanı</b>	55.000 m <sup>2</sup>
<b>Gerçekleşen Yatırım</b>	24,8 m Avro
<b>Gayrimenkul Değeri</b>	50,3 m Avro
<b>Planlanan Proje Bitiş Tarihi</b>	2027



# Hadımköy Fabrika Binası ve Arsası

Fabrika Hadımköy, İstanbul, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 no'lu parselde bulunan Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina AŞ'ye (Eraysan) ait 7.027m<sup>2</sup> arsa üzerinde 16.119 m<sup>2</sup> kapalı alanlı taşınmaz satın alınmıştır.

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

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

## Fabrika Hadımköy

Proje Alanı	7.027 m <sup>2</sup>
Kapalı Alan	16.119 m <sup>2</sup>
Gayrimenkul Değeri <sup>(*)</sup>	3,3 m Avro
Yatırım Maliyeti	3,1 m Avro

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





## Florida 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 gelişimin içinde, önde gelen bir sağlık sistemi olan Ascension Health'i ana kullanıcı olarak barındırmaktadır.

St. Johns County, son 15 yılda Amerika Birleşik Devletleri ve Florida'nın en hızlı büyüyen bölgelerinden biri olmuş ve nüfusunu neredeyse ikiye katlamıştır. Florida'nın 67 ilçesi arasında üçüncü en zengin bölge olan bu ilçe, büyümesini Jacksonville'deki bölgesel iş merkezine kolay ulaşım mesafesi, plajlara erişim imkânı ve Florida'nın tüm okul bölgeleri arasında ikinci sırada yer alan A seviyesindeki eğitim sistemine borçludur.

Proje başlangıçta lüks çok aileli konut olarak tasarlanmış, ancak yaşlı nüfusunun artması ve bölgeye çok sayıda Baby Boomer kuşağından insanın taşınması nedeniyle, bağımsız yaşlı yaşam tesisi olarak yeniden konumlandırılmıştır.

Fountains Senior Care, bu ihtiyacı karşılamak için benzersiz bir konuma sahiptir. Proje, 100 dönümlük Fountains gelişiminin içinde yer almakta olup, ulusal çapta bir hastane sistemi olan Ascension Healthcare tarafından ancore edilmektedir. Fountains ayrıca 70.000 metrekarelik perakende ve yemek alanlarına, üç ulusal restoran zincirine, iki tıbbi ofis binasına ve Jacksonville Üniversitesi, Ascension Health ve Cross Regions Group ortaklığı ile yürütülen bir hemşire eğitim programına ev sahipliği yapmaktadır.

Akfen GYO'nun dolaylı olarak %43 oranında hisse aldığı EO AT FOUNTAINS, LLC'ye toplam 4.686.932,45 USD bedelle yapılan yatırımın kapanış işlemleri tamamlanmıştır. Bu hisse devri, Akfen GYO'nun dolaylı olarak paylarının tamamına sahip olduğu Bafra Real Estate Investments Inc. (Florida) aracılığıyla gerçekleştirilmiştir. EO AT Fountains, LLC'nin diğer ortakları arasında Murat Coşkun (%10,75) ve Ergisi Holding LLC (%46,25) yer almaktadır.

GENEL BAKIŞ

AKFEN GYO PORTFÖYÜ

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)	30 EYLÜL 2024	30 EYLÜL 2023	(%)
Hasılat	878	1.138	-23
FAVÖK	789	1.030	-23
<b>Net Dönem Karı (Sadece Ana Ortaklık payı)</b>	<b>1.354</b>	<b>2.873</b>	<b>-53</b>

MİLYON (TL)	30 EYLÜL 2024	31 ARALIK 2023	(%)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (*)	23.668	26.642	-11
Finansal Borç	3.662	6.643	-45
Finansal Borç (EUR)	96	174	-45
Net Finansal Borç	1.774	3.687	-52
Net Finansal Borç (EUR)	46	96	-53
Toplam Aktifler	28.413	29.164	-3
Özkaynak Toplamı	22.449	19.687	14
Özkaynak Toplamı (EUR)	588	516	14
Özkaynak Toplamı (USD)	658	577	14
NAV Değeri	24.214	22.167	9
NAV Değeri (EUR)	633	580	9

31.12.2023

**580**

30.09.2024

**633**

Net Aktif Değer (m Avro)

(\*) TFRS 16 muhasebesi etkisi hariç tutarlardır.



## Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

(MİLYON TL)	30.09.2024	31.12.2023	DEĞİŞİM
Türkiye	20.571	19.817	4%
KKTC	0	3.614	-100%
Rusya	3.097	3.211	-4%
<b>TOPLAM</b>	<b>23.668</b>	<b>26.642</b>	<b>-11%</b>

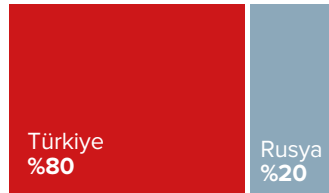
## Varlıklar ve Net Aktif Değer

### Gelir Dağılımı

Bölgesel Hasılat Dağılımı  
(30.09.2024)



Bölgesel FAVÖK Dağılımı  
(30.09.2024)



Yatırım Amaçlı  
Gayrimenkullerin Dağılımı  
(30.09.2024)



(BİN AVRO)

30.09.2024

31.12.2023

### Projeler

Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	74.017	73.517
Ibis Otel Eskişehir	1.201	1.308
Novotel Trabzon	31.513	31.374
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	13.177	12.649
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	17.320	16.804
Ibis Otel Esenyurt	13.710	14.293
Ibis Otel Adana	15.884	15.675
Ibis Otel İzmir Alsancak	16.744	16.752
Ibis Otel Ankara Airport	10.841	10.624
Ibis Otel Bursa	8.995	9.079
Ibis Otel Tuzla	25.834	25.212
Isparta Yurt	15.192	15.284
Kitahya Yurt	11.455	11.292
Bodrum Loft	43.216	42.726
Yalıkavak Projesi	60.523	61.806
Bodrum arsa	358	-

### İştirakler

Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnş. A.Ş.	4.280	-
Akfen GT & Akfen Kuzey & Akfen Güney	140.176	156.101
Gökliman Yatırım İnş. Tur. Jeotermal A.Ş.	37.801	32.820
Fırat Can İnşaat	48.397	32.366
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.	18.783	16.023
Para & Sermaye Piyasası Araçları	44.340	75.932
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>653.399</b>	<b>671.637</b>
Diğer Aktifler & Alacaklar	44.295	11.469
<b>BORÇLAR</b>	<b>64.238</b>	<b>102.853</b>
<b>NET AKTİF DEĞER (NAV)</b>	<b>633.456</b>	<b>580.253</b>

# Kira Gelirleri



Ibis Otel Türkiye  
278.715  
281.887



Novotel Türkiye  
294.188  
423.578



Ibis Otel Rusya  
172.002  
138.041



Yurt  
65.622  
66.544



Ofis  
10.919  
11.602



Fabrika Binası  
9.290  
6.558

■ 2024/3.Ç. ■ 2023/3.Ç.

PROJELER (BİN TL)	30.09.2024	30.09.2023	DEĞİŞİM
Ibis Otel Zeytinburnu	40.169	56.020	-28%
Novotel Zeytinburnu	54.455	84.028	-35%
Ibis Otel Eskişehir	11.166	9.374	19%
Novotel Trabzon	35.506	73.095	-51%
Ibis Otel Gaziantep	31.102	20.268	53%
Novotel Gaziantep	21.505	13.617	58%
Ibis Otel Kayseri	17.344	13.510	28%
Novotel Kayseri	11.237	9.134	23%
Ibis Otel Bursa	13.669	17.140	-20%
Ibis Otel Adana	32.555	28.167	16%
Ibis Otel Esenyurt	15.026	23.450	-36%
Ibis Otel İzmir Alsancak	32.386	41.763	-22%
Ibis Otel Ankara Airport	24.332	17.201	41%
Ibis Otel Tuzla	60.966	54.994	11%
Novotel İst. Bosphorus, Karaköy	171.485	243.704	-30%
Ibis Otel Yaroslavl	28.762	26.039	10%
Ibis Otel Samara	20.892	16.015	30%
Samara Ofis	10.919	11.602	-6%
Ibis Otel Kaliningrad	54.840	50.121	9%
Ibis Otel Moskova	67.508	45.866	47%
Merit Park Otel - KKTC Girne*	0	131.861	-100%
Isparta&Kütahya Yurt	65.622	66.544	-1%
Bodrum Loft	47.349	77.471	-39%
Fabrika Binası Kira Geliri	9.290	6.558	42%
<b>TOPLAM</b>	<b>878.084</b>	<b>1.137.540</b>	<b>-23%</b>

## ÜLKE BAZINDA KİRA GELİRLERİ

Türkiye Toplam - İbis	278.715	281.887	-1%
Türkiye Toplam - Novotel	294.188	423.578	-31%
<b>Türkiye Toplam - İbis&amp;Novotel</b>	<b>572.903</b>	<b>705.464</b>	<b>-19%</b>
Yurt gelirleri	65.622	66.544	-1%
Bodrum Loft	47.349	77.471	-39%
Diğer TR Kira Geliri	9.290	6.558	42%
<b>Rusya Toplam - İbis</b>	<b>172.002</b>	<b>138.041</b>	<b>25%</b>
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>867.166</b>	<b>994.077</b>	<b>-13%</b>
<b>Ana Toplam (TL) **</b>	<b>878.084</b>	<b>1.137.540</b>	<b>-23%</b>

(\*) 17.01.2024 tarihinde Merit Kıbrıs Turizm Ltd.'e yaklaşık 74.1 milyon USD satılmıştır.

(\*\*) Merit Park Otel ve Samara Ofis dahil

## Toplam Finansal Borç

DEFTER DEĞERİ (MİLYON TL)	30 EYLÜL 2024	31 ARALIK 2023	DEĞİŞİM (%)
1 yıldan kısa	617	824	-25,1
1 - 2 yıl	472	693	-31,9
2 - 3 yıl	1.093	1.446	-24,4
3 - 4 yıl	313	541	-42,1
4 - 5 yıl	361	561	-35,7
5 yıl ve üzeri	806	2.577	-68,7
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>3.662</b>	<b>6.643</b>	<b>-44,9</b>

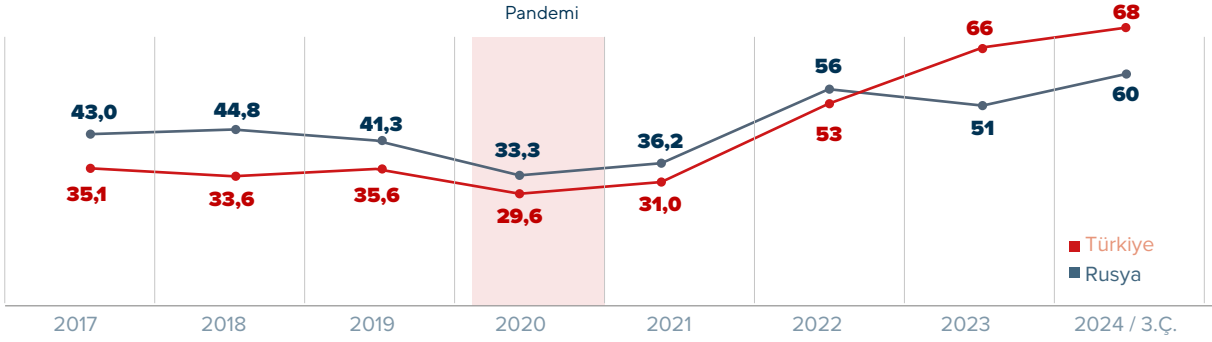
### NOMİNAL DEĞER (MİLYON TL)

1 yıldan kısa	347	265	30,8
1 - 2 yıl	344	323	6,4
2 - 3 yıl	1.166	1.343	-13,2
3 - 4 yıl	327	374	-12,6
4 - 5 yıl	435	467	-6,9
5 yıl ve üzeri	967	3.272	-70,4
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>3.585</b>	<b>6.045</b>	<b>-40,7</b>



## Accor Otelleri Operasyonel Verileri

### Oda Başına Fiyat (KDV Hariç - EUR)



## Doluluk Oranları ve Oda Fiyatları

30 EYLÜL 2024 30 EYLÜL 2023 DEĞ.(%)

### Doluluk Oranları (%)

Türkiye Toplam - İbis	69,2%	66,8%	2,4%
Türkiye Toplam - Novotel	69,1%	67,5%	1,6%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	69,2%	67,1%	2,2%
Rusya Toplam - İbis	66,1%	63,3%	2,8%
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>68,4%</b>	<b>66,1%</b>	<b>2,3%</b>

### Ortalama Oda Fiyatı (Türk Lirası - KDV Hariç)

Türkiye Toplam - İbis	1.813	1.140	59%
Türkiye Toplam - Novotel	3.585	2.783	29%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	2.382	1.670	43%
Rusya Toplam - İbis	2.089	1.235	69%
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>2.300</b>	<b>1.529</b>	<b>50%</b>

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

Türkiye Toplam - İbis	1.574	931	69%
Türkiye Toplam - Novotel	3.151	2.303	37%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	2.080	1.371	52%
Rusya Toplam - İbis	1.689	986	71%
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>1.972</b>	<b>1.245</b>	<b>58%</b>

# Operasyonel ve Finansal Performans

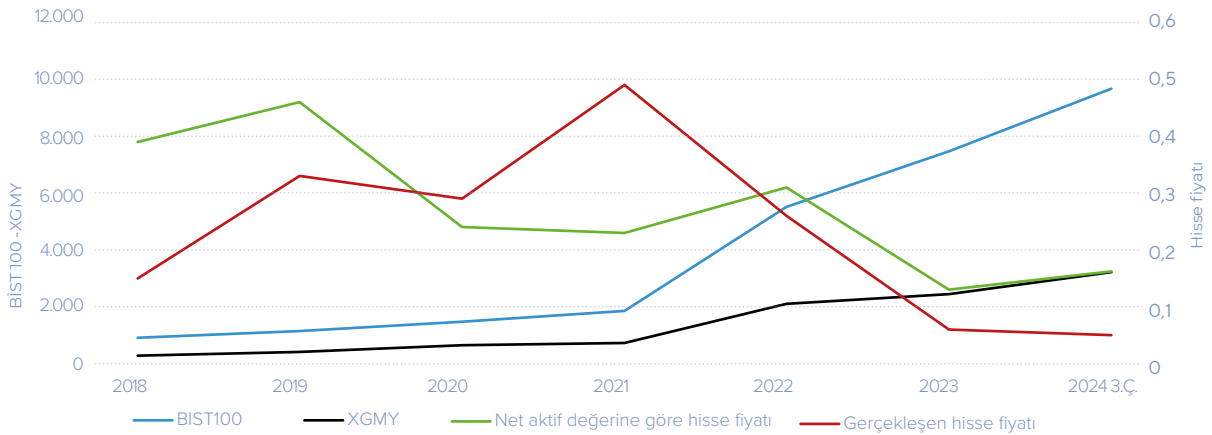
Grup'un net finansal borç rakamı 2024 3. çeyrek sonu itibarıyla 3,7 milyar TL'den 1,8 milyar TL'ye düşerek %52 oranında azalmıştır.

Grup'un net finansal borç rakamı 2024 3. çeyrek sonu itibarıyla 3,7 milyar TL'den 1,8 milyar TL'ye düşerek %52 oranında azalmıştır.

Şirketin kararlı bir şekilde devam ettirdiği finansal borçluluğu azaltma ve mali yapıyı güçlendirme vizyonu ile 2024 3. çeyrek sonu itibarıyla finansal yapı güçlenmeye devam etmekte ve bu sayede pozitif nakit akışlar sayesinde net finansal borç rakamı 2024 3. çeyrek sonu itibarıyla %52 azalarak 46 milyon Avro'ya gerilemiştir. ( 31.12.2023: 96 Milyon Avro)

30 Eylül 2024 itibarıyla Akfen GYO ve bağlı ortaklıklarının toplam çalışan sayısı 43'tür. (31 Aralık 2023: 43)

## HİSSE PERFORMANSI



	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 3.Ç.
BIST 100 Endeksi	913	1.144	1.477	1.858	5.509	7.470	9.666
XGMYO	285	405	647	721	2.099	2.449	3.215
Şirket Piyasa Değeri (m.€)	50	112	98	633	344	236	211
Net Aktif Değer (m.€)	135	157	83	299	408	518	633
Net Aktif Değere Göre Hisse Fiyatı (€)	0,39	0,46	0,24	0,23	0,31	0,13	0,16
Gerçekleşen Hisse Fiyatı (Euro)	0,15	0,33	0,29	0,49	0,26	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 alttaki gibidir:

<b>KONSOLİDE OLMAYAN (BİREYSEL)</b>			
<b>FINANSAL TABLO ANA HESAP KALEMLERİ</b>	<b>İLGİLİ DÜZENLEME</b>	<b>30 EYLÜL 2024</b>	<b>31 ARALIK 2023</b>
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.692.506.792	2.898.437.773
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	13.212.726.642	12.604.342.744
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.030.350.574	4.956.667.644
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	563.564.619	14.111.450
Diğer varlıklar		1.077.549.481	371.891.270
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>20.576.698.108</b>	<b>20.845.450.882</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.972.620.657	2.485.314.089
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	53.369.860	71.045.417
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) <sup>(1)</sup>	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	1.212.520.105
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	18.120.211.763	16.909.992.380
Diğer kaynaklar		430.495.828	166.578.891
<b>D Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>20.576.698.108</b>	<b>20.845.450.882</b>
<b>KONSOLİDE OLMAYAN (BİREYSEL)</b>			
<b>DİĞER FİNANSAL BİLGİLER</b>	<b>İLGİLİ DÜZENLEME</b>	<b>30 EYLÜL 2024</b>	<b>31 ARALIK 2023</b>
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	141.108.095	2.721.015.040
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	13.689.654	-
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	297.144.431	1.642.821.969
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	118.957.146	2.692.173.344

# Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

PORTFÖY SINIRLAMALARI	İLGİLİ DÜZENLEME	CARİ DÖNEM	ÖNCEKİ DÖNEM	ASGARİ / 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)	%64,21	%60,47	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%27,81	%37,68	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%19,59	%23,78	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,07	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%12,82	%32,00	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı <sup>(1)</sup>	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,69	%13,05	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı <sup>(2)</sup>	III-48.1. Md. 22 / (I)	%0,58	%12,91	<%10

<sup>(1)</sup> 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari olmayan alacakların tamamı Şirket'in %100 bağlı ortaklıklarından olan alacaklardan oluşmaktadır (Not 5).

<sup>(2)</sup> 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu sınırlamadaki aşım, Şirket'in Aralık 2023 tarihinde gerçekleşen bedelli sermaye artırımına ilişkin nakit girişlerinden kaynaklanmakta olup 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla söz konusu aşım bulunmamaktadır.

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

## İLETİŞİM

---

### **Akfen GYO A.Ş**

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

[www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)

Telefon: +90 212 371 87 00

Fax: +90 212 279 62 62

E posta [info@akfengyo.com.tr](mailto:info@akfengyo.com.tr)



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.