20

AKFEN
GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI

Faaliyet Raporu

26

3. Çeyrek

OTELLER & TATİL KÖYÜ

İstanbul Zeytinburnu / Ibis Otel - İstanbul Esenyurt / İstanbul Karaköy / Ibis Otel - İstanbul Bosphorus / Novotel - İstanbul Tuzla / Ibis Otel - Bursa / Ibis Otel - İzmir Alsancak / Ibis Otel - Eskişehir / Ibis Otel - Ankara / Airport Ibis Otel - Adana / Ibis Otel - Trabzon / Novotel - Gaziantep / Novotel ve Ibis Otel - Kayseri / Novotel ve Ibis Otel - Muğla / Bodrum Loft - Moskova / Ibis Otel - Kaliningrad / Ibis Otel - Yaroslavl / Ibis Otel - Samara / Ibis Otel

YURT, OFİS, YEME-İÇME EĞLENCE VE KÜLTÜR MERKEZİ, LOJİSTİK/ DEPO

Rusya Samara Ofis - Isparta / Öğrenci Yurdu - Kütahya / Öğrenci Yurdu - İstanbul / Terminal Kadıköy - İstanbul / Hadımköy Fabrika

DEVAM EDEN PROJELER

Muğla / Yalıkavak Projesi - Muğla / Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi - ABD / Florida Projeleri - Kocaeli / Gebze Projesi

İÇİNDEKİLER

Genel Bakış

Akfen GYO'ya Genel Bakış	5
Akfen GYO Gayrimenkul Portföyü	6
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	7
Bağlı Ortaklıklar / İştirakler	8
Kilometre Taşları	9
2026 Yıl 3. Çeyrekte Öne Çıkan Gelişmeleri	13
Raporlama Döneminden Sonra Yaşanan Önemli Gelişmeler	13
Misyon, Vizyon ve Strateji	14
Organizasyon Şeması	15
Operasyon Haritası	16

Akfen GYO Portföyü

Portföy Tablosu	18
Ibis Otel Zeytinburnu	20
Ibis Otel İstanbul Esenyurt	21
Novotel Bosphorus Karaköy	22
Ibis Otel Tuzla	23
Ibis Otel Bursa	24
Ibis Otel Alsancak	25
Ibis Otel Eskişehir	26
Ibis Otel Ankara Airport	27
Ibis Otel Adana	28
Novotel Trabzon	29
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	30
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	31
Ibis Otel Moskova	32
Ibis Otel Kaliningrad	33
Ibis Otel Yaroslavl	34
Ibis Otel Samara ve Samara Ofis	35
Bodrum Loft	36
Isparta Öğrenci Yurdu	37
Kütahya Öğrenci Yurdu	38
Terminal Kadıköy	39
Hadımköy Fabrika	40
YAPIMI DEVAM EDEN VE GELİŞTİRİLMEKTE OLAN PROJELER	
Yalıkavak Projesi	41
Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi	42
ABD / Florida Bağımsız Yaşam Projeleri	43
Kocaeli Gebze Lojistik Depo Projesi	44

Finansal Gelişim

Özet Finansal Bilgiler	46
TMS 29'un Finansallar Üzerindeki Etkisi	47
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	47
Varlıklar ve Net Aktif Değer	48
Kira Gelirleri	49
Toplam Finansal Borç	50
İlişkili Taraf Bakiyeleri	50
Operasyonel Veriler	52
Doluluk Oranları ve Oda Fiyatları	52
Operasyonel ve Finansal Performans	53
Portföy Sınırlamaları	54

BÖLÜM 01

Genel Bakış

1. GENEL BAKIŞ

2. AKFEN GYO PORTFÖYÜ

3. FİNANSAL GELİŞİM

- Kısaca Akfen GYO
- Akfen GYO Portföy
- Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- İştirakler / Bağlı Ortaklıklar
- Kilometre Taşları
- 2026 3. Çeyrek Sonu İtibarıyla Öne Çıkan Gelişmeler
- Raporlama Döneminden Sonra Yaşanan Önemli Gelişmeler
- Misyon, Vizyon ve Strateji
- Organizasyon Şeması
- Operasyon Haritası

AKFEN GYO'YA GENEL BAKIŞ

Akfen GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföy değeri, 2026 yılının üçüncü çeyrek itibarıyla **853 milyon avroya** ulaştı.

Akfen GYO Net Aktif Değeri

666 milyon Avro

Akfen GYO Toplam Gayrimenkul Değeri

853 milyon Avro

1997 yılında Aksel Turizm Yatırımları adıyla temelleri atılan Akfen GYO, 2006 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü alarak stratejik bir dönüşüm gerçekleştirmiştir. 2007 yılında öncülük ettiği 'Çağdaş Şehir Otelleri' konseptiyle sektörde fark yaratan şirket, geride bıraktığı 19 yılda portföyünü hızla büyüterek dinamik bir yapıya kavuşmuştur.

Bugün itibarıyla Akfen GYO'nun geniş çeşitlilik sunan portföyünde; 19 otel, bir tatil köyü, iki öğrenci yurdu, bir ofis binası ve bir fabrikanın yanı sıra Terminal Kadıköy gibi yenilikçi yeme-içme ve kültür merkezi yer almaktadır. Şirket, küresel vizyonu doğrultusunda ABD-Florida'daki geliştirme aşamasındaki projelerine ek olarak, Kocaeli Gebze'de 141 bin m² büyüklüğündeki yeni arsa üzerinde bir lojistik depo projesi geliştirmeye başlamıştır.

2011'de halka arz süreci sonrası Akfen GYO hisseleri, 11 Mayıs 2011'de Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladı. Fiili dolaşım oranı %39,95 seviyesinde olan Akfen GYO'nun 2026'nın üçüncü çeyreği itibarıyla kapanış fiyatı 2,45 TL, (piyasa değeri: 9,5 milyar TL / 172 milyon Avro) oldu. Akfen GYO halihazırda Yıldız Pazar, BİST Mali, BİST GYO, BİST Yıldız, BİST Sürdürülebilirlik, BİST Tüm-100, BİST Tüm ve BİST 500 endekslerinde işlem görmektedir.

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.

Otel Yatırımlarından Portföy Çeşitliliğine

Akfen GYO, Türkiye'de 15, Rusya'da 4 olmak üzere toplam 19 Novotel ve Ibis markalı otel, dünyanın en büyük otel işletmecilerinden Accor Grubu'na uzun vadeli olarak kiralanmıştır.30.09.2026 itibarıyla bu otellerin toplam oda sayısı 3.342'dir. Otel portföyüne ek olarak Bodrum'da konumlanan beş yıldızlı Bodrum Loft tatil köyü de şirket varlıkları arasında yer almaktadır.

Şirketin otel portföyü harici gayrimenkul portföyü; Rusya'daki bir ofis binası, Türkiye'de 13 bloktan oluşan iki öğrenci yurdu kompleksi, bir fabrika yatırımı ve stratejik arsalarla çeşitlenmektedir. Kocaeli Gebze'de yer alan 141.007,78 m²'lik geniş arazi üzerinde, bölgenin lojistik avantajlarından faydalanacak modern bir lojistik depo merkezi geliştirmeye başlanmış olup, Bodrum Eskiçeşme'de de yaklaşık 210 m²'lik bir arsa portföyde yer almaktadır. Sürdürülebilir büyüme vizyonu doğrultusunda şekillenen bu yatırımlar, şirketin operasyonel gücünü farklı sektörlere yayma stratejisini desteklemektedir.

Geliştirme faaliyetleri kapsamında İstanbul Söğütlüçeşme'deki yeme-içme ve kültür-sanat merkezi Terminal Kadıköy kapılarını açarken, Bodrum Yalıkavak'taki lüks villa ve Milas Kıyıkışlacık'taki apart tesis projeleri hızla devam etmektedir. Şirketin vizyonu sınırları aşarak ABD'nin Florida eyaletine de uzanmaktadır; burada toplam 25,7 dönümlük arazi üzerinde planlanan bağımsız yaşam merkezi projesinin ilk fazı ile 11 dönümlük ikinci fazın geliştirme süreçleri eş zamanlı olarak sürdürülmektedir.

Operasyonel Verimlilik ve Kârlılık

2026 üçüncü çeyrek sonuçlarına göre FAVÖK, 2025 yılı aynı dönemine göre %4 artarak 1,3 milyar TL'ye yükselmiştir (Döviz bazında %18 artarak 23,5 milyon Avro'ya ulaşmıştır.). Hasılat ise TL bazında %2 artarak 1,54 milyar TL'ye ulaşmıştır (Dolar bazında %16 artışla 27,7 milyon Avro'ya yükseldi).

AKFEN GYO GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

(2026 3. Çeyrek - milyon Avro)

OTELLER

Lokasyon	Adet	İşletmeci	G.menkul Değeri
Türkiye	15	Tamaris (Accor)	385,8
Rusya	4	Tamaris (Accor)	94,8

TATİL KÖYÜ

Lokasyon	Adet	İşletmeci	G.menkul Değeri
Türkiye (Bodrum Loft)	1	Akfen Turizm	49,0

ÖĞRENCİ YURTLARI

Lokasyon	Adet	İşletmeci	G.menkul Değeri
Türkiye (Isparta ve Kütahya Ö.Y.)	2	Kredi Yurtlar K.	31,0

YEME-İÇME, EĞLENCE VE KÜLTÜR MERKEZİ

Lokasyon	Adet	Operasyon	G.menkul Değeri
- Terminal Kadıköy / Söğütlüçeşme	1	Akfen Turizm	107,3

OFİS

Lokasyon	Adet	Operasyon	G.menkul Değeri
Rusya (Samara Ofis)	1	Kurumsal Kiracılar	5,7

FABRİKA

Lokasyon	Adet	İşletmeci	G.menkul Değeri
Hadımköy Fabrika	1	Kurumsal Kiracılar	14,7

DİĞER

Lokasyon	Adet	Operasyon	G.menkul Değeri
Kocaeli / Gebze Arsası	1	Geliştirme aşamasında	34,0
Kıyıkışlacık (Loft Iasos)	1	Geliştirme aşamasında	55,7
Yalıkavak Loft	1	Yapım aşamasında	70,1
Eskiçeşme Bodrum Arsası	1		0,4
Florida (Eoa Fountains) Projesi (*)	1	İnşaat ön hazırlık aşamasında	3,6
Florida (EA Fountains) Projesi (**)	1	Geliştirme aşamasında	1,0
TOPLAM			**853,0**

(*) Portföy değeri olarak Akfen GYO'nun %43'lük payına düşen kısım dahil edilmiştir.

(**) Portföy değeri olarak Akfen GYO'nun %32,5'lik payına düşen kısım dahil edilmiştir

SERMAYE / ORTAKLIK YAPISI

Diğer
1.737.463.622 TL
%44,55 (*) (**)

Akfen Holding
1.765.386.014 TL
%45,27

Hamdi Akın
397.150.364 TL
%10,18

(*) *Fiili Dolaşım Oranı: %39,95*

(**) *30.09.2026 itibarıyla 67.945.979 adet pay geri alımı yapılmıştır.*

Sermaye: **3.900.000.000 TL**

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

İŞTİRAKLER / BAĞLI ORTAKLIKLAR

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki 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.	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	%96,2	Bağlı Ortaklık
KaliningradInvest Ltd.	Kaliningrad'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı
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	1.210.000.000	1.210.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Gökliman Yatırım İnş. Tur. ve Jeotermal Ticaret A.Ş.	Turizm yatırımlar yapmak ve işletmek	58.000.000	58.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Bafra G.Menkul Tic.ve İnş. 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, işlettirmek, kiralamak ve bu şirketlere iştirak etmek	734.500.000	734.500.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık

Şirketimiz portföyündeki Bodrum Loft Tatil Köyü'ne ait üst hakkı ve ilgili tüm hak/yükümlülüklerin iştirak modeliyle kolaylaştırılmış kısmi bölünme yoluyla devredildiği, %100 bağlı ortaklığımız Time-in Turizm Yatırımları A.Ş. 1.094.173.000 TL ödenmiş sermaye ile kurulmuş olup, ilgili tescil işlemi 02.10.2026 tarihinde tamamlanmıştır.

KİLOMETRE TAŞLARI

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.

2016

- Novotel İstanbul Bosphorus (200 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)

2014

- Ibis Otel Ankara Airport (147 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 m^2)
- Ibis Otel Adana (165 oda)

2013

- Ibis Otel Esenyurt (156 oda)
- Ibis O. Alsancak (140 oda)
- Ibis O. Kaliningrad (167 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)

2008

- Novotel Trabzon (200 oda)

2005

- Akfen Holding ve Accor S.A. arasında işbirliği kuruldu.

2006

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

2007

- Goldman Sachs, Akfen GYO'ya azınlık hissesi alarak ortak oldu.
- Novotel Zeytinburnu (208 oda)
- Ibis Otel Zeytinburnu (228 oda)
- Ibis Otel Eskişehir (108 oda)
- Merit Park Otel (286 oda)

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.

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.
- JCR'dan BBB notu alındı.
- 55 milyon Avro'luk 3. sermaye artışı sonrası finansal borç 132 milyon Avro'ya düşürüldü.
- Söğütlüçeşme 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 gerçekleştirerek 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 gerçekleşmiştir.
- Muğla, Milas, Kıyıkışlacık'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 Otel & 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.
- 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 Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2052 yılına kadar işletmek üzere kiralanması işinin sahibi Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk hissesi, 10 milyon Avro karşılığı TL'ye satın alınmıştır.
- Eraysan'a 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 kiralanmıştır.

2023

- 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 ortaklıklarımızın 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

- Şirketin çıkarılmış sermayesi, %200 oranında bedelli artırılarak 1,3 milyar TL'den 3,9 milyar TL'ye yükseltilmiştir. 14-28 Aralık 2023 tarihlerinde kullanılan rüçhan haklarından kalan payların Borsa İstanbul'daki satışı 3 Ocak 2024 itibarıyla tamamlanmıştır.
- Kayıtlı sermaye tavanının 50 milyar TL'ye yükseltilmesi ve esas sözleşme değişikliği için ilgili kurumlara (SPK, Ticaret Bakanlığı) başvuru yapılmasına karar verilmiştir.
- 17.01.2024'te bağlı ortaklığımız Akfen GT'nin hisse devri 73 milyon USD ve değişken bedel karşılığında tamamlanarak tahsilat yapılmıştır. Bu kaynakla yaklaşık 30 milyon Avro tutarında kredi ve diğer borçlar ödenerek, şirketin net borçluluğu ve finansal sürdürülebilirliği önemli ölçüde iyileştirilmiştir.
- JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından Şirketimizin geçen sene "AA- (tr) / Stabil" olarak açıklanan uzun vadeli ulusal kurum kredi rating notu artarak bu sene "AA (tr) / Stabil" (çok yüksek kredi kalitesi) olarak belirlendi.
- Akfen GYO A.Ş. ve bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin Türkiye Cumhuriyeti'ndeki yatırımları için Credit Europe Bank N.V.'den kullanılmış, 53.166.145,39 Euro bakiyesi bulunan kredi, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile imzalanan 84 ay vadeli ve iyileşen ticari koşullu kredi sözleşmesinin Kapanış'ının 24.05.2024 tarihinde gerçekleştirilmesi ile refinanse edilmiştir.
- Bodrum Eskiçeşme'deki 811 ada 23 parsel sayılı arsa, dahil olduğumuz izale-i şuyu ihalesi sonucunda 9 milyon TL bedelle satın alınmıştır. Taşınmazın şirket adına tescili 22 Temmuz 2024 tarihinde tamamlanmıştır.
- Florida'daki EO AT Fountains, LLC'nin %43 hissesi, 4.686.932,45 USD bedelle bağlı ortaklığımız Bafra Real Estate Investments tarafından devralınarak yatırım süreci tamamlanmıştır.
- Ankara Esenboğa Novotel (175 oda) projesi için "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır. Böylece Tuzla Novotel (150 oda) projesinin ardından, her iki yatırımın da ÇED süreçleri başarıyla tamamlanmıştır.
- Şirket ortaklarından Akfen International Holding B.V.'nin sahip olduğu Şirket sermayesinin %31,32'sine karşılık gelen 1.221.670.260 TL nominal değerli paylar, 1 TL nominal değerli pay için 2,00 TL fiyatla Toptan Alış Satış İşlemlerine 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 değerleme raporu ile belirlenen 28,61 TL birim fiyat üzerinden, %100 oranında bağlı ortaklığı olan Akfen Güney İşletme A.Ş.'ye satılmıştır.
- Şirket, 21.08.2024 tarihli Fon Kullanım Raporu'nda yer alan Tersane Otel Projesi için ayrılan 830 milyon TL'lik fonu, projenin artan maliyetleri ve riskleri nedeniyle yeniden tahsis etmiştir. Bu fon, Tersane Otel yerine Yalıkavak Villa Projesi ve Tuzla 2. Otel (Tuzla Novotel) Projesi için kullanılacaktır.
- Tersane Otel İstanbul projesinden inşaat ve finansman maliyetlerinin artışı kaynaklı fizibl olmaması nedeniyle vazgeçilmiştir. Buna göre fon kullanım yeri değişmiş olup yeni fon kullanım alanları öngörülmüştür. Öngörülen yeni fon kullanım alanları aşağıda gösterilmiştir.

2025

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

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

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

• **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.

• **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.

• **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.

• **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.

• **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.

• **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.

• **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.

• **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.

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

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

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

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

• **23 ARALIK:**Kocaeli Gebze'nin stratejik noktalarından Balçık Mahallesi'nde yer alan 141.007,78 m² büyüklüğündeki taşınmazı, 1.391.247.000 TL bedelle bünyeye katarak gelecek vizyonuna önemli bir adım atıldı. Söz konusu arsadaki değer artışı ve depolama amaçlı geliştirmelere bağlı kira geliri potansiyelinin, Şirketin özsermayesi ve karlılığına önemli bir katkı sağlaması beklenmektedir.

• **31 ARALIK:**Geri alım programı kapsamında 31 Aralık 2025 tarihine kadar toplam 49.395.979 adet nominal pay geri alınmış olup, sermayeye olan oranı %1,27'dir.

• **31 ARALIK:** Şirket, Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina Sanayi Ticaret A.Ş. ile olan geri alım ve satış vaadi yükümlülüklerini 10.260.000 Avro bedelle, ekspertiz değerinin altında bir tutarla sonlandırarak taşınmaz üzerindeki tam tasarruf hakkını geri kazanmıştır. Eş zamanlı olarak söz konusu taşınmazın bir kısmını, piyasa rayicinin üzerinde bir bedelle yıllık 250.000 Avro'ya Farklı Yatırım İnşaat A.Ş.'ye kiralayarak operasyonu tamamlamıştır.

2026 3. ÇEYREK SONU İTİBARIYLA ÖNE ÇIKAN GELİŞMELER

ŞUBAT

BODRUM LOFT KISMİ BÖLÜNME SÜRECİ

26 ŞUBAT: Şirket portföyünde yer alan Bodrum Loft Tatil Köyü'nün, operasyonel verimliliği ve sektör odaklı yapısını güçlendirmek amacıyla 'İştirak Modeliyle Kısmi Bölünme' süreci başlatılmıştır. 26 Şubat 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca; söz konusu varlığın, paylarının tamamına Şirketimizin sahip olacağı yeni kurulacak Time-in Turizm Yatırımları A.Ş. bünyesine devredilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli başvurular yapılmıştır. Kolaylaştırılmış usulde gerçekleştirilecek bu işlem, pay sahiplerimiz açısından bir ayrılma hakkı doğurmamaktadır.

NİSAN

KAR PAYI DAĞITIM KARARI ÖNERİSİ

9 NİSAN: Şirketimizin 2025 yılı faaliyetleri sonucunda oluşan 53.338.034,19 TL tutarındaki dağıtılabilir karın, pay sahiplerimize nakden dağıtılmasına yönelik Yönetim Kurulu önerisinin Genel Kurul onayına sunulmasına karar verilmiştir. Kar dağıtımının zamanlaması ve şekli (peşin veya taksitli) konusundaki yetkilendirme de Genel Kurul gündemine dahil edilmiştir.

HAZİRAN

KISMI BÖLÜNME İŞLEMİNİN SPK TARAFINDAN ONAYLANMASI

29 HAZİRAN: Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Bodrum Loft Tatil Köyü üzerindeki üst hakkının şirketin %100 bağlı ortaklığı olarak kurulacak Time-in Turizm Yatırımları A.Ş.'ye iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme yoluyla devredilmesine ilişkin duyuru metnini onaylamıştır. Bu karar doğrultusunda, ilgili varlığın yeni kurulacak bağlı ortaklığa devri için yasal ve operasyonel süreçlerin resmi onayı tamamlanmış ve uygulamaya geçilme aşamasına gelinmiştir.

MART

PAY GERİ ALIM PROGRAMININ TAMAMLANMASI

24 MART: 25 Mart 2025 tarihinde hayata geçirilen pay geri alım programı, bir yıllık sürenin ardından 24 Mart 2026 tarihinde sona ermiştir. Bu süreçte geri alınan toplam pay miktarı 51.245.979 nominal adede ulaşırken, söz konusu alımlar için ortalama 2,45 TL fiyatla toplam 125,3 milyon TL ödeme gerçekleştirilmiştir.

KREDİ DERECELENDİRME NOTU

22 NİSAN: JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. (JCR Eurasia Rating) tarafından yapılan değerlendirmeler kapsamında Şirketimiz'in Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating notu 'AA (tr)'/ (Durağan) olarak teyit edilmiştir.

TEMMUZ

2025 YILI KAR PAYI DAĞITIM TARİHİNİN BELİRLENMESİ

20 TEMMUZ: Şirketimizin 2025 yılı kârından pay sahiplerine toplam 53.338.034,19 TL nakit kâr payı dağıtılması kararlaştırılmıştır.

AĞUSTOS

OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISI

31 AĞUSTOS: Şirketimizin Kolaylaştırılmış Usulde İştirak Modeliyle Kısmi Bölünme işlemlerinin görüşüldüğü Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 31.08.2026 tarihinde gerçekleştirilmiş olup alınan kararları içeren toplantı tutanağı ve hazirun listesi kamuoyuyla paylaşılmıştır.

EYLÜL

KAR DAĞITIMININ GERÇEKLEŞMESİ

17 EYLÜL: 17 EYLÜL : Şirket'in 7 Mayıs 2026 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar neticesinde 17 Eylül 2026 tarihinde toplam 53.337.946 TL tutarında kar dağıtımı gerçekleşmiştir. Bu tutarın 1.065.290 TL'si Şirket'in geri aldığı paylara isabet eden kar payı tutarını oluştururken, kalan 52.272.656 TL ise şirket ortaklarına payları oranında nakden dağıtılmıştır.

PAY GERİ ALIM PROGRAMININ YENİDEN BAŞLATILMASI

17 EYLÜL: Yatırımcıların hak ve menfaatlerinin korunması ve pay piyasasında sağlıklı fiyat oluşumuna katkı sağlanması amacıyla Şirket Yönetim Kurulu'nun 17 Eylül 2026 tarihli kararıyla 17 Eylül 2026 – 31 Aralık 2026 dönemi için yeni bir pay geri alım programı daha başlatılmıştır. Bu ikinci program kapsamında azami 60.000.000 adet pay ve 200.000.000 TL fon tutarı belirlenmiştir.

Raporlama Döneminden Sonra Yaşanan Önemli Gelişmeler

EKİM

İŞTİRAK MODELİYLE KISMİ BÖLÜNME

2 EKİM: Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı Time-in Turizm Yatırımları A.Ş.'ye devredilmesi kapsamındaki iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme işlemi ile bölünme işlemi kapsamında Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı Time-in Turizm Yatırımları A.Ş.'nin kuruluş işlemi İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünce 02.10.2026 tarihinde tescil edilmiştir.

KOCAELİ/GEBZE LOJİSTİK DEPO PROJESİ KİRALAMASINA İLİŞKİN MÜNHASIRLIK SÖZLEŞMESİ

6 EKİM: Şirketimiz portföyünde yer alan Kocaeli/Gebze'deki arsamız üzerinde geliştirilmesi planlanan lojistik deponun bir küresel e-ticaret şirketinin Türkiye'deki operasyonlarını yürüten şirketine ("Karşı Taraf") kiralanması amacıyla, temel ticari esasların belirlenmesine yönelik olmak üzere 06.10.2026 tarihinde (bugün) Münhasırlık Sözleşmesi ve Ticari Şartlar Belgesi ile ekleri ("Protokol") imzalanmıştır.

HİSSE GERİ ALIM PROGRAMI

21 EKİM: Şirket Yönetim Kurulu'nun 17 Eylül 2026 tarihli toplantısında onaylanan hisse geri alım programı başlatılmış olup 21 Ekim 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısının 60.000.000 adetten 82.000.000 adede artırılmasına karar verilmiştir. Bahsi geçen geri alım programı kapsamında raporlama tarihinden sonra 49.073.024 adet pay geri alınmış olup söz konusu geri alım programı kapsamında geri alınan toplam 61.023.024 adet payın sermayeye oranı %1,5647'dir.

25 Mart 2025 tarihinde hayata geçirilen ve bir yıllık sürenin ardından 24 Mart 2026 tarihinde sona eren geri alım programı çerçevesinde geri alınan 51.245.979 adet pay ile birlikte toplam geri alınan pay adedi 112.269.003'e ulaşmış olup 21 Ekim 2026 tarihi itibarıyla bu payların sermayeye oranı %2,8787 olmuştur

VİZYON

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.

MİSYON

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.

STRATEJİ

- Azalan borç ve artan gelirle temettü dağıtımı
- Finansman dengesi gözetilerek yüksek kar marjı olan ve yeni gayrimenkul yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi
- 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
- Operasyonel karlılıkta 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 değerde artış, daha fazla değer yaratma potansiyeli

ORGANİZASYON YAPISI

Hamdi Akın
Yönetim Kurulu Başkanı
Murahhas Aza

Pelin Akın Özalp
Yön.Kur. Başkan Vekili

YÖNETİM KURULU

Selim Akın
Yönetim Kurulu Üyesi

İrfan Erciyas
Yönetim Kurulu Üyesi

Sıla Cılız İnanç
Yönetim Kurulu Üyesi

Gündoğan Durak
Yönetim Kurulu Üyesi

Funda Çağlan Mursaloğlu
Bağımsız Y.K. Üyesi

Alphan Manas
Bağımsız Y.K. Üyesi

Oğuz Satıcı
Bağımsız Y.K. Üyesi

KOMİTELER

Denetimden Sorumlu Komite
Oğuz Satıcı
Funda Çağlan Mursaloğlu
Alphan Manas

Riskin Erken Saptanması K.
Oğuz Satıcı
Selim Akın
İrfan Erciyas

Kurumsal Yönetim Komitesi
Alphan Manas
Gündoğan Durak
M. Emre Yılmaz

ÜST YÖNETİM

Ece Demirpençe
Genel Müdür

Memduh Okyay Turan
Genel Müdür Yard.
Operasyon

Yusuf Anıl
Genel Müdür Yard.
Mali İşler

Cüneyt Baltaoğlu
Rusya Projeleri
Koordinatörü

Şevin Nar Yalçın
Hukuk Müşaviri
Şirket Avukatı

M. Emre Yılmaz
Yatırımcı İlişkileri
Direktörü

Melis Aksungur
Kıdemli Muhasebe
Uzmanı

Begüm Özkaya
Muhasebe Uzmanı

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar (bin TL)

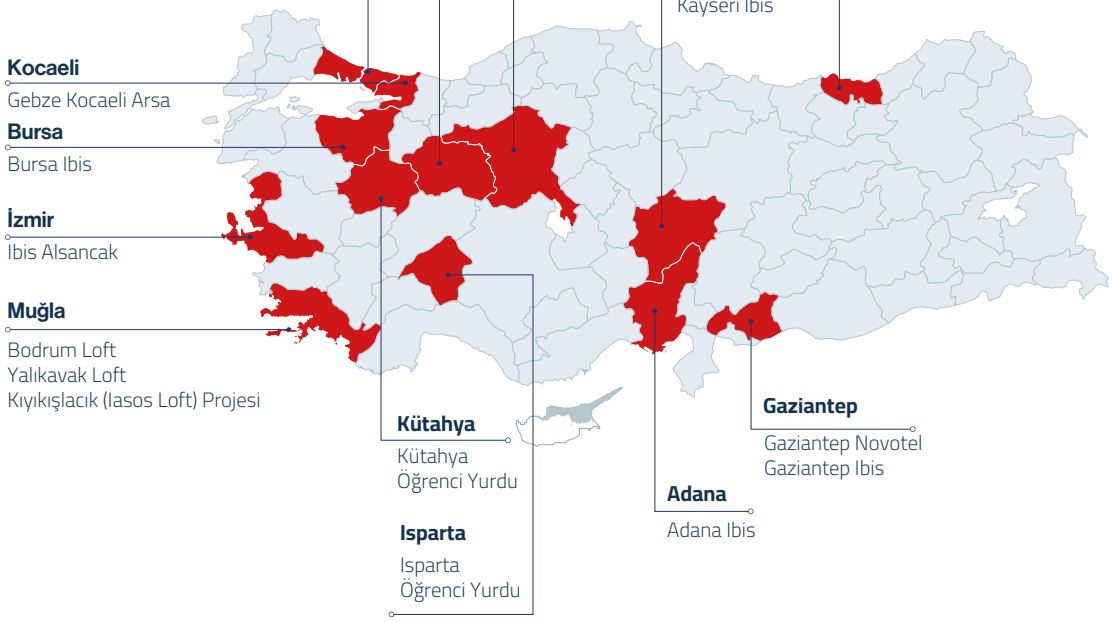
30 Eylül 2026	39.221
30 Eylül 2025	45.603

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

Hülya Ay
Oğuzhan Turan
Fatih Akar
İdari Personel

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 HARİTASI



İstanbul
Novotel Karaköy
Zeytinburnu Novotel
Zeytinburnu Ibis
Esenyurt Ibis
Tuzla Ibis
Hadımköy Fabrika
Terminal Kadıköy

Eskişehir
Eskişehir Ibis

Ankara
Ibis Ankara Airport

Trabzon
Trabzon Novotel

Kayseri
Kayseri Novotel
Kayseri Ibis

Kocaeli
Gebze Kocaeli Arsa

Bursa
Bursa Ibis

İzmir
Ibis Alsancak

Muğla
Bodrum Loft
Yalıkavak Loft
Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi

Kütahya
Kütahya Öğrenci Yurdu

Isparta
Isparta Öğrenci Yurdu

Gaziantep
Gaziantep Novotel
Gaziantep Ibis

Adana
Adana Ibis

Otel sayısı
19
14 Ibis Otel
5 Novotel

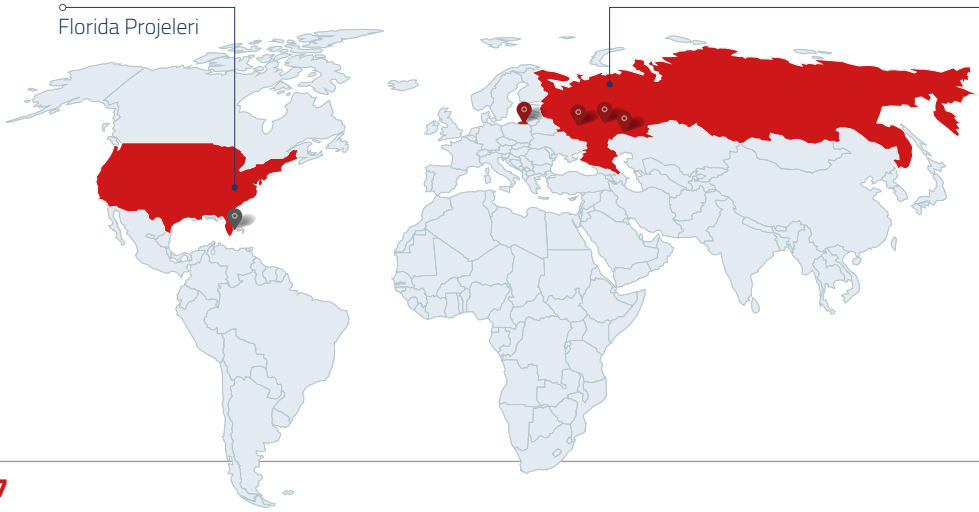
Tatil Köyü
1
Bodrum Loft

Yurt
2
Kütahya Öğr. Y.
Isparta Öğr. Y.

Diğer
1
Terminal Kadıköy

Fabrika Binası
1
Hadımköy Fabrika

Yapımı süren ve geliştirilmekte olan projeler
5
Yalıkavak (Muğla)
Kıyıkışlacık (Muğla)
Florida P. Faz 1-2 (ABD)
Kocaeli Gebze Arsası
Bodrum Eskiçeşme Arsası



ABD
Florida Projeleri

Rusya
Ibis Otel Moskova
Ibis Otel Kaliningrad
Ibis Otel Yaroslavl
Ibis Otel Samara
ve Samara Ofis

Faaliyetteki ülke sayısı
3
(Türkiye, Rusya, ABD)

BÖLÜM 02

1. GENEL BAKIŞ

2. AKFEN GYO PORTFÖYÜ

3. FİNANSAL GELİŞİM

Akfen GYO Portföyü

- Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu
- Ibis Otel 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
- Terminal Kadıköy
- Hadımköy Fabrika
- Yalıkavak Projesi
- Kıyıkışlacık Projesi
- Florida Projeleri
- Kocaeli Gebze Projesi
- Bodrum Eskiçeşme Arsası

GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

19 Otel
14 Ibis, 5 Novotel

Türkiye (2.477 oda)
Rusya (865 oda)

	Kapasite	Açılış Tarihi	İşletmeci	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Değer 30.09.2026 (m Avro)
OTELLER					
Türkiye					
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	208/228 oda	03.2007	Tamaris (Accor)	2067	79,9
Ibis Otel Eskişehir	108 oda	04.2007	Tamaris (Accor)	2029	1,3
Novotel Trabzon	200 oda	10.2008	Tamaris (Accor)	2058	34,1
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	92 / 177 oda	01.2010	Tamaris (Accor)	2038	20,7
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	96 / 160 oda	03.2010	Tamaris (Accor)	2058	18,2
Ibis Otel Bursa	200 oda	11.2010	Tamaris (Accor)	2040	9,3
Ibis Otel Adana	165 oda	09.2012	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	22,3
Ibis Otel Esenyurt	156 oda	01.2013	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	15,0
Ibis Otel İzmir Alsancak	140 oda	06.2013	Tamaris (Accor)	2059	20,0
Ibis Otel Ankara Airport	147 oda	09.2014	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	16,0
Novotel Bosphorus Karaköy	200 oda	02.2016	Tamaris (Accor)	2058	113,6
Ibis Otel Tuzla	200 oda	04.2017	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	35,4
Rusya					
Ibis Otel Yaroslavl	177 oda	09.2011	Accor	Mülkiyet	16,1
Ibis Otel Samara	204 oda	03.2012	Accor	Mülkiyet	15,2
Ibis Otel Kaliningrad	167 oda	08.2013	Accor	Mülkiyet	27,1
Ibis Otel Moskova	317 oda	07.2015	Accor	2059	36,4

Yalıkavak Loft (Muğla)

1	1	2	1	1	5
Tatil Köyü	Ofis	Ögrenci Yurdu	Yeme-İçme Eğlence ve Kültür Merkezi	Fabrika Binası	Devam Eden Proje

	Kapasite	Açılış Tarihi	İşletmeci	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Değer 30.09.2026 (m Avro)
OFİS					
Samara Ofis	4637 m²	03.2012	Kurumsal Kiracılar	Mülkiyet	5,7
TATİL KÖYÜ					
Bodrum Loft	92 oda	07.2020	Akfen Turizm	2067	49,0
YURTLAR					
Isparta Yurt Kompleksi	4.032 yatak	12.2018	KYK	2042	17,8
Kütahya Yurt Kompleksi	3.808 yatak	09.2019	KYK	2045	13,2
YEME-İÇME, EĞLENCE VE KÜLTÜR MERKEZİ					
Terminal Kadıköy	16.000 m²	05.2025	Akfen Turizm	2052	107,3
FABRİKA					
Fabrika Hadımköy	7.117 m²	12.2025	Kurumsal Kiracılar	Mülkiyet	14,7
DİĞER					
Kocaeli Gebze Arsası	141.008 m²	Planlanan 2028	Geliştirme aşamasında	Mülkiyet	34,0
Yalıkavak Projesi	~22.197 m²	Plan. 2026 3.Ç.	İnşaat aşamasında	Mülkiyet	70,1
Kıyıkışlacık (Loft lasos) Projesi	~83.625 m²	Plan. 2028	Geliştirme aşamasında	Mülkiyet	55,7
Florida Projesi Faz-1 (ABD) (*)	~24.281 m²	-	İnşaat ön hazırlık aşamasında	Mülkiyet	3,6
Florida Projesi Faz-2 (ABD) (**)	~11.088 m²	-	Geliştirme aşamasında	Mülkiyet	1,0
Eskiçeşme Arsası (Muğla)	209,72 m²	-	-	Mülkiyet	0,4
TOPLAM					**853,0**

(*) Portföy değeri olarak Akfen GYO'nun %43'lük payına düşen kısım dahil edilmiştir.

(**) Portföy değeri olarak Akfen GYO'nun %32,5'lik payına düşen kısım dahil edilmiştir

NOVOTEL VE IBIS OTEL ZEYTİNBURNU

Hazine ve Maliye Bakanlığı'ndan 4 Aralık 2013 tarihinde tesis edilen üst hakkı (irtifak hakkı) ile tahsis edilen arsa üzerinde yer almaktadır. Anlaşma süresi, 22 Aralık 2018'de imzalanan ek sözleşmeyle 49 yıl olarak güncellenmiştir.

İstanbul'un tarihi aksına ve merkezi iş alanlarına erişimi kolay stratejik bir konumda bulunan kompleks, hem iş hem de eğlence amaçlı konaklamalarda yoğun tercih edilmektedir. Veliefendi Hipodromu'na 0,5 km, Olimpiyat Stadyumu'na 6 km ve Sultanahmet'e 10 km mesafedeki avantajlı lokasyonu sayesinde oteller, İstanbul'un ana kültürel ve sosyal merkezlerine hızlı ulaşım avantajı sağlamaktadır.

Novotel / Ibis Otel Zeytinburnu

Arsa Alanı	11.720 m²
İnşaat Alanı	26.372 m²
Oda Sayısı (Ibis/Novotel)	228/208
Toplam Yatırım	23,1 m Avro
Gayrimenkul Değeri	79,9 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

İBİS OTEL
ESENYURT

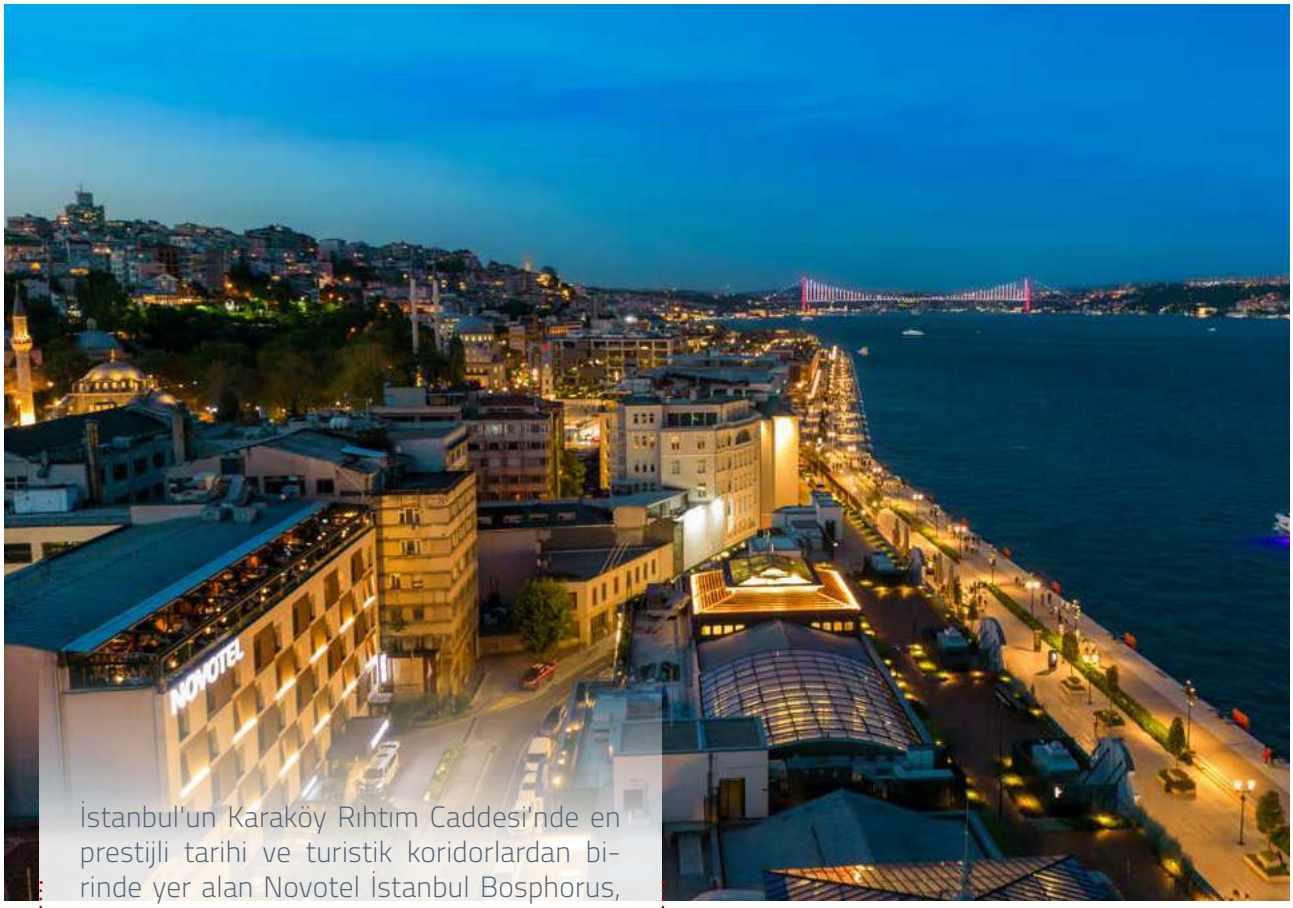
İstanbul'un dinamik gelişim aksında yer alan stratejik konumuyla 25 Ocak 2013'ten bu yana Şirket portföyünün öne çıkan operasyonel varlıkları arasında yer almaktadır. Mülkiyeti Akfen GYO'ya ait olan arsa üzerinde yükselen otel, bölgenin yoğun ticari ve konutlaşma merkezinde, E-5 Karayolu üzerindeki direkt cephesiyle yüksek marka görünürlüğüne sahiptir.

TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi'ne yakınlığı ve kentsel dönüşümle değer kazanan lokasyonu sayesinde tesis, iş ve seyahat maksatlı konaklamalarda yoğun ilgi görmektedir. İstanbul'un batı koridorundaki stratejik konumunu yüksek operasyonel verimlilik ve doluluk performansına dönüştüren proje, portföyün karlı ve sürdürülebilir temel taşlarından birini oluşturmaktadır.

Ibis Otel Esenyurt

Arsa Alanı	1.755,4 m²
İnşaat Alanı	7.331 m²
Oda Sayısı	156
Toplam Yatırım	8,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	15,0 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

NOVOTEL BOSPHORUS KARAKÖY



İstanbul'un Karaköy Rıhtım Caddesi'nde en prestijli tarihi ve turistik koridorlardan birinde yer alan Novotel İstanbul Bosphorus, şirketin yüksek değerli varlık stratejisinin en önemli örneklerinden biridir. Otel, tarihi Kozluca Han alanında, Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 49 yıllık arazi kira sözleşmesi kapsamında inşa edilmiştir.

Dünyanın ilk beş yıldızlı Novotel olarak ayırt edilen mülk, Şubat 2016'da kapılarını açtı. Stratejik konumu, İstanbul'un önde gelen kruvaziyer merkezi Galataport'un tam karşısında—şehrin kültürel ve deniz turizminin kalbinde yer alıyor. Ayrıca lüks konaklama ile otel, eleştirmenlerce beğenilen Mürver Restoranına ev sahipliği yaparak Boğaz'ın kalbinde üst düzey bir destinasyon olarak statüsünü daha da güçlendirmiştir.

Novotel Istanbul Bosphorus

Arsa Alanı	3.074,58 m^2
İnşaat Alanı	22.158 m^2
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	36,1 m Avro
Gayrimenkul Değeri	113,6 m Avro
Açılış Tarihi	Şubat 2016
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

IBİS OTEL TUZLA

İstanbul'un Anadolu yakasında iş ve sanayi sektörleri için hayati bir kapı olarak tanınan Ibis Otel Tuzla, doğrudan E-5 Otoyolu üzerinde stratejik konumlanmış önemli bir operasyonel varlıktır. Açılışından bu yana, otel sektöründe yüksek talep gören Tuzla koridoruna hizmet eden 'görev açısından kritik bir konaklama merkezi' olarak öne çıkmıştır.

Otelin konumu, Tuzla Tersanesi, Organize Sanayi Bölgeleri ve Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na eşi benzeri görülmemiş yakınlık sunar; bu da onu uluslararası denizcilik profesyonelleri ve kurumsal gezginler için vazgeçilmez bir destinasyon haline getirir. Yeni entegre Metro bağlantısı erişilebilirliği artırarak, Ibis Otel Tuzla, İstanbul'un sanayi kalbini küresel ulaşım ağlarına sorunsuz bağlayan yüksek nüfuslu bir yer olarak gelişmeye devam etmektedir.

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	35,4 m Avro
Açılış Tarihi	Nisan 2017
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

İBİS OTEL BURSA

Türkiye'nin en etkili ekonomik bölgelerinden birinde kritik bir kavşakta konumlanan otelimiz, şehrin sanayi ve ticari elitleri için önde gelen bir destinasyon konumundadır. Mülk, Mayıs 2008'de kurulan Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi'nden (BUTTİM) kiralanan seçkin bir konumda yer almaktadır.

İş dünyalarında bölgesel tekstil endüstrisi için misafirperverliğin temel taşı olarak sıkça kabul edilen otel, büyük ticari bölgelere olan yakınlığını kullanarak yüksek doluluk oranını sürdürmektedir. Uzun vadeli yasal yapısının güvenliğini Bursa'nın dinamik ekonomik büyümesiyle birleştirerek, Ibis otel Bursa yerel ticareti uluslararası standartlarla birleştiren yüksek performanslı bir varlık olarak öne çıkıyor.

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	9,3 m Avro
Açılış Tarihi	Kasım 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

IBİS OTEL ALSANCAK

Türk ekonomisinin başlıca motorlarından biri olan İzmir'in kalbinde ideal konumda bulunan otel, şehrin en canlı ticari merkezinde stratejik bir misafirperverlik yatırımını temsil ediyor. Mülk, Ağustos 2010'da Vakıflar Genel Müdürlüğü ile sağlanan 49 yıllık arazi kira sözleşmesiyle geliştirildi.

Konak'ın prestijli Alsancak semtinde bulunan otel, Alsancak Tren İstasyonu ve Alsancak Limanı dahil olmak üzere şehrin en kritik ulaşım noktalarına eşsiz erişim sunar. Sıklıkla 'iş ve deniz gezginleri için en önemli tercih' olarak anılan otel, modern ve konforlu misafir deneyimini kentsel enerjiyle dolu bir konumla birleştirir. İzmir'in muazzam iş gücü potansiyelinden ve küresel bir kapı statüsünden yararlanmakta olan otelimiz, modern misafirperverliği şehrin tarihi ticaret gelenekleriyle birleştiren yüksek getirili bir varlık olarak öne çıkıyor.

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	20,0 m Avro
Açılış Tarihi	Haziran 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

IBİS OTEL ESKİŞEHİR

Mimari yeniden amaç sunmanın benzersiz bir örneği olan Ibis Otel Eskişehir, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanan arazi üzerinde tarihi bir silo binasının dönüştürülmesiyle geliştirilmiştir.

Şehrin büyük ticari ve eğlence merkezlerine yürüme mesafesinde bulunan otel, aynı zamanda şehrin canlı yaşamının önemli odak noktalarından biri olan Anadolu Üniversitesi kampüsüne yakın konumdadır. Yüksek Hızlı Tren İstasyonu'na yakın olması sayesinde, mülk eşsiz bir bağlantı sunar ve hem iş hem de akademik gezginler için tercih edilen bir destinasyon haline gelir.

Ibis Otel Eskişehir

Arsa Alanı	6.806 m²
İnşaat Alanı	5.868 m²
Oda Sayısı	108
Toplam Yatırım	4,6 m Avro
Gayrimenkul Değeri	1,3 m Avro
Açılış Tarihi	Nisan 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

IBİS OTEL
ANKARA AIRPORT

Ibis Otel Ankara Havalimanı arazisi 21.07.2011 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. Ibis Oteli, Esenboğa Havalimanı'na sadece 1 km, Ankara Havalimanı ve Ankara şehir merkezine ise sadece 28 km uzaklıktadır.

Ibis Otel Ankara Airport

Arsa Alanı	14.443 m²
İnşaat Alanı	7.593 m²
Oda Sayısı	147
Toplam Yatırım	8,8 m Avro
Gayrimenkul Değeri	16,0 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2014
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

İBİS OTEL ADANA

Ağustos 2010'da Şirket tarafından satın alınan arazi üzerinde geliştirilen otelimiz, Türkiye'nin en önemli sanayi, ticari ve tarımsal merkezlerinden birinin şehir merkezinde stratejik bir konumda yer almaktadır. Şehrin ekonomik çekirdeği içindeki konumundan yararlanarak, otel, bölgenin dinamik ticaret ağlarında yol alan iş gezginleri için modern ve güvenilir bir temel sunmaktadır. Yüksek performanslı bir varlık olarak, Adana'nın önemli bir bölgesel kapı olarak rolünden faydalanmaya devam etmektedir.

Ibis Otel Adana

Arsa Alanı	2.213 m²
İnşaat Alanı	9.047 m²
Oda Sayısı	165
Toplam Yatırım	9.7 m Avro
Gayrimenkul Değeri	22,3 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2012
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

NOVOTEL TRABZON

Trabzon Dünya Ticaret Merkezi'nden kiralanan arazi üzerinde geliştirilen Novotel Trabzon, 2008 yılında tescil edilen 49 yıllık bağımsız kullanım hakkıyla güvence altına alınmıştır. Şehrin ilk uluslararası zincir oteli olan bu 5 yıldızlı mülk, bölgenin konaklama sektöründe öncü bir konuma sahiptir.

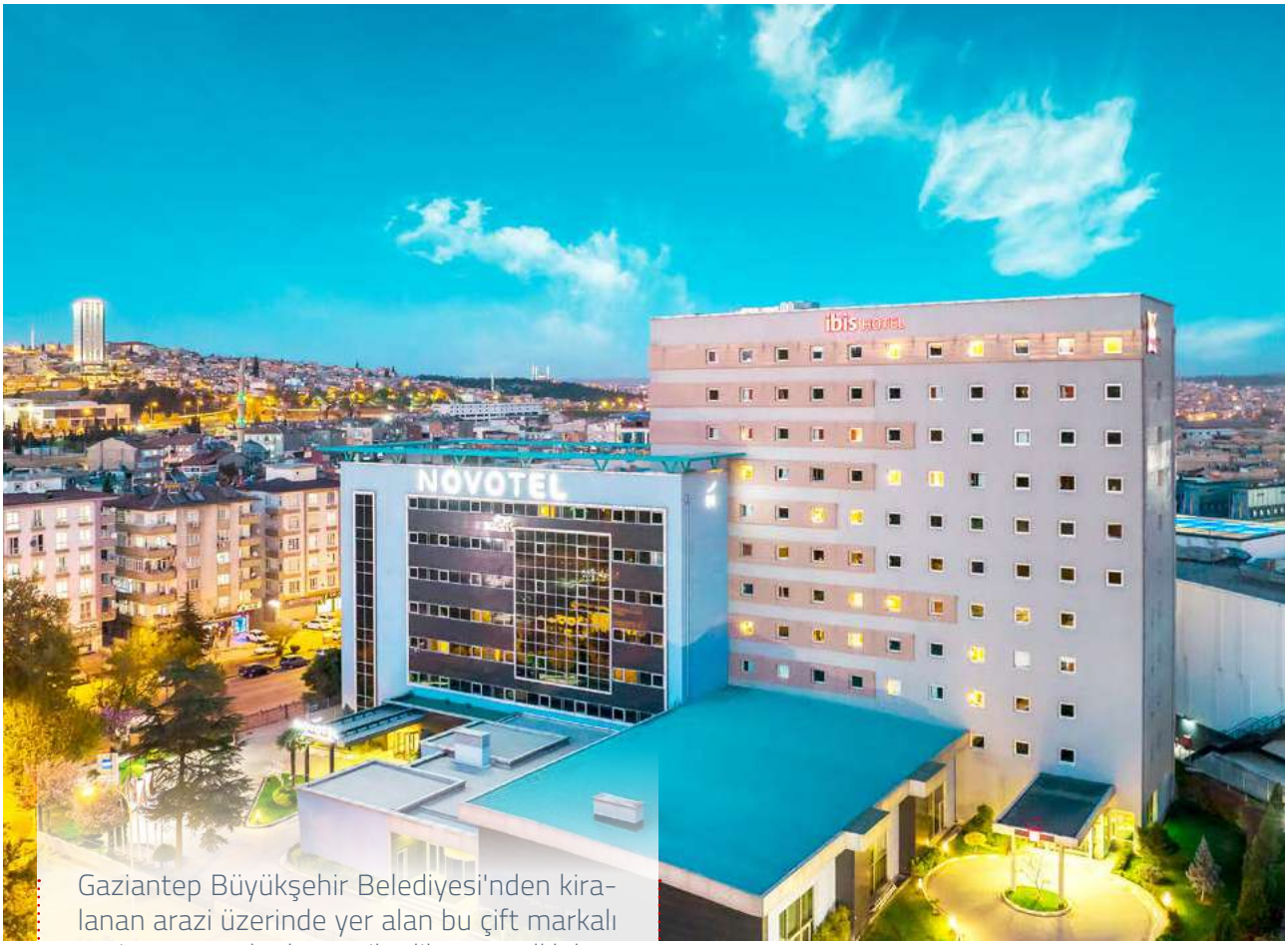
Havaalanı ve şehir merkezine yakınlığı sayesinde müşterilerine ulaşım avantajı sunan otelimiz, şehir ve daha geniş Karadeniz bölgesinde kurulan ilk uluslararası zincir otel olarak bölgesel olarak önemli bir öneme sahiptir.

Karadeniz kıyısında, Dünya Ticaret Merkezi'nin hemen yanında ve havaalanına birkaç dakika uzaklıkta ideal konumda bulunan otel, erişilebilirlik ve modern tasarımın mükemmel bir birleşimini sunar. Bölgesel bir simge olarak statüsü sayesinde otel, hem uluslararası iş hem de turizm talebini karşılamaktadır.

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	34,1 m Avro
Açılış Tarihi	Ekim 2008
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

NOVOTEL VE IBIS OTEL GAZİANTEP



Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanan arazi üzerinde yer alan bu çift markalı proje, 2007 yılında tescil edilen 30 yıllık bağımsız kullanım hakkıyla güvence altına alınmıştır. Kompleks, şehrin önemli idari ve ticari simgelerine, Valilik ve Büyükşehir Belediyesi binaları dahil olmak üzere yürüme mesafesinde önemli bir konumda yer almaktadır.

Novotel ve Ibis standartlarını tek bir merkezi adreste sunan bu proje, hem iş hem de tatil amaçlı seyahat eden geniş bir kitleye hitap ediyor. Tarihi bölgelere ve alışveriş merkezlerine yakınlığı sayesinde sürekli yüksek talep gören proje, Akfen GYO'nun Anadolu portföyündeki kilit yatırımlardan biri konumundadır.

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

Arsa Alanı	6.750 m²
İnşaat Alanı	18.825 m²
Oda Sayısı (Novotel /Ibis)	177/92
Toplam Yatırım	16,2 m Avro
Gayrimenkul Değeri	20,7 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

NOVOTEL VE IBIS OTEL KAYSERİ

Kayseri Sanayi ve Ticaret Odası'ndan kiralanan arazi üzerinde geliştirilen bu çift markalı proje, 2007 yılında kaydedilen 49 yıllık bağımsız kullanım hakkıyla güvence altına alınmıştır. Şehrin merkezinde stratejik olarak konumlandırılan oteller, Kayseri'nin sanayi gücü ile artan turizm potansiyeli arasında hayati bir bağlantı görevi görür.

Konum, havaalanına sadece 10 dakika, Erciyes Kayak Merkezi'ne ise 30 dakika uzaklıktadır. Bu seçkin bölge, kurumsal iş seyahatlerinden kış sporları tutkunlarına kadar çeşitli bir pazarı yakalamaya olanak tanır ve yıl boyunca yüksek operasyonel verimlilik ve tutarlı talep sağlar.

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	18,2 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

IBIS OTEL MOSKOVA

Moskova'nın merkezinde bulunan Ibis Otel Moskova, şehrin önemli simgelerine yüksek erişim sağlayan değerli bir konaklama varlığıdır. Otel, ana ulaşım merkezlerinden Paveletsky Tren İstasyonu'na sadece 10 dakikalık yürüme mesafesinde, dünyaca ünlü Tretyakov Galerisi'ne ise 15 dakika uzaklıktadır.

Modern mimari tasarımı ve sıcak, çağdaş iç mekânlarıyla öne çıkan otel, hem uluslararası iş seyahatindeki misafirler hem de turistler için popüler bir tercihtir. Metro ağına ve büyük spor tesislerine yakınlığı sayesinde tesisimiz, Akfen GYO'nun uluslararası portföyünde istikrarlı ve yüksek getiri sağlamaya devam etmektedir.

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	36,4 m Avro
Açılış Tarihi	Temmuz 2015
İşletmeci	Accor

IBIS OTEL KALININGRAD

Pregolya Nehri kıyısında stratejik bir konumda yer alan Ibis Otel Kaliningrad, Baltık Denizi'nin en önemli ulaşım ve turizm merkezlerinden birinde değerli bir gayrimenkul varlığı niteliğindedir. Tarihî şehir merkezine yalnızca 1,2 km, uluslararası havalimanına ise 20 km mesafede bulunan tesis; hem bölgesel ulaşım ağlarına hem de kültürel turizm rotalarına doğrudan erişim imkânı sunmaktadır.

Nehir kenarındaki ayrıcalıklı konumu ile ana denizel ve ticari güzergâhlara yakınlığının avantajını kullanan otel, uluslararası ziyaretçiler için modern ve konforlu bir konaklama noktası olarak hizmet vermektedir. Bu stratejik varlık, Akfen GYO'nun söz konusu kritik sınır ötesi merkezdeki operasyonel gücünü ve pazardaki varlığını pekiştirmeye devam etmektedir.

Ibis Otel Kaliningrad

Arsa Alanı	4.432 m²
İnşaat Alanı	7.916 m²
Oda Sayısı	167
Toplam Yatırım	15,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	27,1 m Avro
Açılış Tarihi	Ağustos 2013
İşletmeci	Accor

IBIS OTEL YAROSLAVL

Moskova'ya 250 km mesafede, tarihi "Altın Yüzük" (Golden Ring) bölgesinin kalbinde konumlanan Ibis Otel Yaroslavl, canlı kültürel ve ekonomik yapısıyla öne çıkan bölgenin simge tesislerinden biridir. Uluslararası konferans trafiği ve Volga Nehri kruvaziyer turizmi açısından kritik bir kesişim noktasında yer alan otel, hem yerli hem de yabancı ziyaretçilerden oluşan dengeli ve nitelikli bir müşteri tabanına hizmet vermektedir.

Şehrin iş ve kültür turizmindeki merkezi rolünü avantaja dönüştüren tesis, küresel standartlardaki hizmet anlayışıyla Akfen GYO'nun uluslararası konaklama portföyünde sürdürülebilir operasyonel verimlilik ve istikrarlı performans sergileyen stratejik bir varlık olarak yer almaktadır.

Ibis Otel Yaroslavl

Arsa Alanı	7.916 m²
İnşaat Alanı	4.432 m²
Oda Sayısı	177
Toplam Yatırım	16,1 m Avro
Gayrimenkul Değeri	16,1 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2011
İşletmeci	Accor

IBIS OTEL SAMARA

Samara'nın ana ticaret caddesi üzerindeki ideal konumuyla şehrin iş ve sosyal yaşamının kesişme noktasında yer almaktadır. Botanik Bahçesi ve Samara Üniversitesi'ne 1,5 km mesafede bulunan otel, Volga Nehri kıyısına da oldukça yakındır.

Mükemmel ulaşım ağı ve güvenli kapalı otopark imkanı sunan tesis, hem iş hem de tatil amaçlı seyahat eden ziyaretçiler sayesinde yüksek doluluk oranına sahiptir. Önemli bir ekonomi ve eğitim bölgesinde yer alan merkezi konumu, tesisin güçlü ve sürdürülebilir bir yatırım varlığı olmasını sağlamaktadır.

Ibis Otel Samara

Arsa Alanı	3.095 m²
İnşaat Alanı	8.453 m²
Oda Sayısı	204
Toplam Yatırım	14,7 m Avro
Gayrimenkul Değeri	15,2 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci	Accor

OFİS SAMARA

Samara'nın ana ticaret ve iş aksı üzerinde stratejik bir konumda yer alan Samara Ofisi; şehir üniversitesine ve Volga Nehri kıyısına yakınlığıyla ayrıcalıklı bir lokasyona sahiptir. Ulaşım kolaylığı sunan binanın tamamı uzun vadeli kira sözleşmeleriyle kiralanmıştır. Tam dolulukla faaliyet gösteren tesis, Akfen GYO'nun uluslararası portföyünde güvenilir ve yüksek getirili bir yatırım olarak yerini almaktadır.

Samara Ofis

Arsa Alanı	1.048 m²
İnşaat Alanı	5.933 m²
Kiralanabilir Alan	4.637 m²
Toplam Yatırım	7,3 m Avro
Gayrimenkul Değeri	5,7 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci	Kurumsal Kiracılar

BODRUM LOFT

Bölgenin önde gelen turizm destinasyonlarından biri olan Bodrum Loft, modern mimarisi, doğayla uyumlu tasarımı ve bünyesindeki seçkin restoran markalarıyla öne çıkmaktadır. Gayrimenkul, 9 Şubat 2021 tarihinde Akfen GYO portföyüne dahil edilmiştir.

The Times, Forbes ve Condé Nast Traveller gibi uluslararası prestijli yayınlar tarafından takdir edilen Bodrum Loft, çevreye duyarlı mimarisi ve yüksek hizmet standartlarıyla küresel ölçekte tanınan bir destinasyondur. Akfen Turizm tarafından işletilen tesis; Mayıs-Kasım döneminde kısa ve uzun dönemli kiralamalara yönelik 36 özel villadan oluşmaktadır.

Eşsiz doğasını dünya standartlarındaki gastronomi deneyimleriyle birleştiren tesis; Loft Elia, Paper Moon ve Vakko L'Atelier Patisserie gibi alanında öncü markalara ev sahipliği yapmaktadır. Yerel miras ile uluslararası lüksü harmanlayan bu konsept, misafirlerine nitelikli ve özgün bir tatil deneyimi sunmaktadır.

Bodrum Loft

Arsa Alanı	57.000 m²
İnşaat Alanı	22.586 m²
Yatak Kapasitesi	184
Bağımsız Bölüm	36 villa
Toplam Yatırım	28,8 m Avro
Gayrimenkul Değeri	49,0 m Avro
Açılış Tarihi	Temmuz 2020
İşletmeci	Akfen Turizm

ISPARTA ÖĞRENCİ YURDU

2017 yılında faaliyete geçen ve Isparta Şehir Hastanesi kompleksinin bitişiğinde yer alan modern tesis, 4.032 yatak kapasitesine sahip 6 bloktan oluşmaktadır. Kredi ve Yurtlar Kurumu (KYK) ile 2018 yılında imzalanan uzun vadeli sözleşme doğrultusunda yurt, devlet kullanım garantisi altında faaliyetlerini sürdürmektedir.

Yüksek standartlı sosyal tesisleri ve gelişmiş altyapısıyla öğrencilere nitelikli bir yaşam ve eğitim ortamı sunmak üzere tasarlanan kompleks; istikrarlı gelir akışı ve yüksek doluluk oranıyla Akfen GYO'nun çeşitlendirilmiş sosyal altyapı portföyünün önemli bir bileşenini oluşturmaktadır.

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	17,8 m Avro
Açılış Tarihi	Aralık 2018
İşletmeci	Kredi Yurtlar Kurumu

KÜTAHYA ÖĞRENCİ YURDU

Dumlupınar Üniversitesi Evliya Çelebi Kampüsü içerisinde yer alan modern tesis, 2019 yılında tamamlanmış olup 29 yıllık tahsis hakkına sahiptir. 3.808 yatak kapasiteli yurt, Kredi ve Yurtlar Kurumu (KYK) tarafından işletilmekte ve Akfen GYO portföyüne istikrarlı ve garantili bir gelir akışı sağlamaktadır.

Çağdaş mimarisi ve yüksek standartlı sosyal donatılarıyla tasarlanan kompleks, öğrencilere güvenli, konforlu ve akademik odaklı bir yaşam alanı sunmaktadır.

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	13,2 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2019
İşletmeci	Kredi Yurtlar Kurumu

TERMİNAL KADIKÖY

Dünya genelindeki kentsel dönüşüm projelerinden ve geleneksel pazar yeri konseptlerinden esinlenilerek hayata geçirilen Terminal Kadıköy, İstanbul'un ana toplu taşıma ağlarının kesişim noktasında konumlanan yenilikçi bir yaşam merkezidir. Basında mimari başarısıyla öne çıkan proje, Söğütlüçeşme ulaşım aksını bölgenin prestijli kültür, sanat ve gastronomi merkezine dönüştürmüştür.

Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı Fıratcan İnşaat'ın uzun vadeli üst hakkı/işletme hakları kapsamında geliştirilen tesis; açık alan konseptli modern mimarisiyle kentsel mekân ve gastronomi trendlerine yön vermektedir. Yeme-içme, kültür-sanat ve eğlence unsurlarını tek çatı altında sunan Terminal Kadıköy, günün her saati canlılığını koruyan çekim merkezlerinden biri haline gelmiştir. 1 Mayıs 2025 itibarıyla faaliyete geçen ve Akfen Turizm'e kiralanan bu amiral gemisi varlık, yüksek gelir potansiyeli ve sunduğu ticari değerle Şirket portföyünün stratejik taşlarından birini oluşturmaktadır.

Terminal Kadıköy

İnşaat Alanı	21.000 m^2
Kiralanabilir Alan	16.000 m^2
İşletme Süresi	28 yıl (2052)
Toplam Yatırım	~70 m Avro
Gayrimenkulün Değeri	107,3 m Avro
Açılış Tarihi	1 Mayıs 2025

FABRİKA
HADIMKÖY

İstanbul Arnavutköy'ün önde gelen sanayi bölgesinde yer alan tesis, yaklaşık 17.000 metrekarelik kapalı alana sahiptir. Anadolu Karayolu'na yakın stratejik konumu sayesinde mülk, İstanbul genelindeki depolama ve dağıtım operasyonları için yüksek lojistik avantaj sunmaktadır.

Eksiksiz altyapısı ve ana ulaşım koridorlarına doğrudan erişimiyle bölgesel ticaret açısından son derece işlevsel bir alan sağlayan tesis; erişilebilirliği ve stratejik lokasyonuyla Akfen GYO'nun endüstriyel ve lojistik portföyü içindeki nitelikli varlıklarından birini temsil etmektedir.

Fabrika Hadımköy

Proje Alanı	7.117 m^2
Kapalı Alan	16.119 m^2
Gayrimenkul Değeri	14,7 m Avro

DEVAM EDEN PROJELER - 1

YALIKAVAK PROJESİ

Akfen GYO'nun Eylül 2022'de bünyesine kattığı 22.197 m²'lik stratejik arsada geliştirilen Yalıkavak Loft, 29 lüks villadan oluşan nitelikli bir projedir. İnşaat çalışmaları küresel mimari ve mühendislik standartlarında sürdürülmektedir.

Yüksek kaliteli gayrimenkul portföyünü genişletme stratejisinin önemli bir halkası olan gayrimenkul; gizlilik, sofistike mimari ve doğal dokuyla bütünleşen konseptiyle Akfen GYO'nun konut portföyüne yüksek katma değer sağlamayı hedeflemektedir.

Yalıkavak Projesi

Toplam Yatırım	64,6 m Avro
Villa adedi	29
Gayrimenkul Değeri	70,1 m Avro
İnşaat Başlangıcı	Aralık 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	2026. 3.Ç.

DEVAM EDEN PROJELER - 2

KIYIKIŞLACIK (IASOS LOFT) PROJESİ

Ödüllü Tabanlıoğlu Mimarları tarafından tasarlanan Iasos Loft, modern yaşamı doğal liman ortamıyla uyumlu bir çevre dostu projedir. Milas Havalimanı'na sadece 30 dakika uzaklıkta bulunan ve merkezi Bodrum'a deniz erişimi planlanan bu proje, konaklama, yemek ve sporu birleştiren birinci sınıf bir yaşam tarzı sunar.

Proje, planlanan bir marinanın yanında yer almakta olup, tekne tutkunları için benzersiz bir avantaj sağlıyor. Tüm EIA raporları ve inşaat izinleri alındıktan sonra, Iasos Loft kendi özel körfezi üzerinde titizlikle bir yaşam alanı olmaya hazırlanıyor ve Akfen GYO'nun portföyünde önemli bir geleceğe hazır varlık anlamına geliyor.

Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi

Arsa Alanı	83.000 m^2
Satılabilir Alan	45.000 m^2/464 ünite
Gayrimenkul Değeri	55,7 m Avro
Planlanan Proje Bitiş Tarihi	2028

DEVAM EDEN PROJELER -3

FLORİDA PROJELERİ

The Fountains Yaşlı Bakım Merkezi, Jacksonville, St. Johns County'de 174 bağımsız yaşam ünitesi olarak planlanan stratejik bir yatırımdır. 100 dönümlük karma kullanımlı geniş bir projenin parçası olan bu yenilikçi tesis, bölgede artan yaşlı nüfusun nitelikli konut ve bakım talebini karşılamak üzere tasarlanmıştır.

Stratejik konumu ve modern hizmet modeliyle özel sağlık gayrimenkulü sektöründe güçlü bir konum elde eden proje; Akfen GYO'nun uluslararası portföyünü yüksek büyüme potansiyeline sahip, değer odaklı varlıklarla çeşitlendirme stratejisini pekiştirmektedir.

Florida Projesi (Faz 1-2027)

Bağımsız Yaşam Merkezi

Arsa Alanı	25.700 m^2
Proje Ortaklık Oranı	%43

Florida Projesi (Faz 2 -2028)

İleri Yaş Destekli Yaşam Merkezi

Arsa Alanı	11.088 m^2
Proje Ortaklık Oranı	%32,5
Konsept geliştirme aşamasında	

DEVAM EDEN PROJELER - 4

KOCAELİ GEBZE LOJİSTİK DEPO PROJESİ

Stratejik olarak Balçık, Gebze'de yer alan bu 141.000 metrekarelik arazi, 23 Aralık 2025'te portföyüne eklenmiştir. Saha, Gebze Organize Sanayi Bölgesi'ne sadece 2 km, E-80 Karayolu'na 3 km ve Kuzey Marmara Otoyolu'na 3,5 km uzaklıkta, önemli bir lojistik merkezi içinde yer almasıyla öne çıkmaktadır.

İstanbul-Kocaeli koridorunda yüksek standartlı depolama tesislerine olan büyük talebe yanıt olarak, Akfen GYO bu alanda uluslararası standartlara uygun modern bir lojistik merkezi geliştirmeyi planlamaktadır. Sağlam ulaşım bağlantıları ve büyük sanayi bölgelerine yakınlığıyla mülk, kısa ve uzun vadede önemli değer artışı potansiyeli sunmaktadır.

Kocaeli/ Gebze'deki arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan lojistik deponun bir küresel e-ticaret şirketinin Türkiye'deki operasyonlarını yürüten şirketine (Karşı Taraf) kiralanması amacıyla, temel ticari esasların belirlenmesine yönelik olmak üzere 06.10.2026 tarihinde (bugün) Münhasırlık Sözleşmesi ve Ticari Şartlar Belgesi ile ekleri (Protokol) imzalanmıştır.

Kocaeli/Gebze Lojistik Depo

Arsa Alanı	141.000 m^2
Arsa Değeri	34,0 m Avro
Planlanan Proje Bitiş Tarihi	2028

BÖLÜM 03

1. GENEL BAKIŞ
2. AKFEN GYO PORTFÖYÜ
3. FİNANSAL GELİŞİM

Finansal Gelişim

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

ÖZET FİNANSAL BİLGİLER

(MİLYON TL)	30.09.2026	30.09.2025	(%)
Hasılat	1.541	1.514	2
Esas Faaliyet Karı	1.283	1.242	3
Parasal Kazanç	855	1.379	-38
FAVÖK	1.303	1.259	4
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	-710	-88	707
Finansman gideri, net	504	552	-9
Net Dönem Karı	512	1.821	-72
(MİLYON TL)	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**(%)**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (*)	47.798	48.583	-2
Finansal Borç (**)	6.326	6.567	-4
Finansal Borç (EUR) (**)	114	105	8
Net Finansal Borç (**)	4.847	5.121	-5
Net Finansal Borç (EUR) (**)	87	82	7
Toplam Aktifler	55.077	55.624	-1
Özkaynak Toplamı	**40.654**	**40.924**	**-0,7**

(*) TFRS 16 standardı kapsamında muhasebeleştirilen arsa kiralamaları dahil edilmemiştir.

(**) TFRS 16 standardı kapsamında muhasebeleştirilen kiralama borçları dahil edilmemiştir.

Toplam G. Menkul Değeri (m Avro)

30.09.2026	31.12.2025
853	846

Toplam Özkaynak Tutarı (m Avro)

30.09.2026	31.12.2025
732	655

Akfen GYO, 2026 yılında operasyonel tarafta (hasılat ve FAVÖK üretimi) istikrarlı büyümesini sürdürmekte ve varlık bazını korumaktadır. Ancak 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dönemde net kar rakamlarının geçen yılın aynı dönemine göre düşük kalmasının temel sebebi, operasyonel zayıflama değil; ertelenmiş vergi değişimleri ve enflasyon muhasebesi (TMS 29) standartları gereği oluşan parasal pozisyon kazançlarındaki azalış gibi nakit çıkışı gerektirmeyen muhasebesel kalemleridir.

TMS 29'UN FİNANSALLAR ÜZERİNDEKİ ETKİSİ

(milyon TL)	TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Dahil		TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Hariç (*)	
Seçilmiş Bilanço Kalemleri	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Toplam Varlıklar	55.077	55.624	44.277	44.310
Toplam Yükümlülükler	14.423	14.700	13.893	14.140
Özkaynaklar	40.654	40.924	30.385	30.171
Finansal Borçlar	6.326	6.567	6.326	5.282
Net Finansal Borçlar	4.847	5.121	4.847	4.123
Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**
Hasılat	1.541	1.514	1.447	1.099
Brüt Kar	1.424	1.429	1.334	1.036
Esas Faaliyet Karı	1.283	1.242	1.199	907
Net Dönem Karı (Ana Ortaklık Payı)	512	1.821	1.051	398
FAVÖK	1.303	1.259	1.206	918

(*) TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Hariç veriler Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihli Denetim Raporunda yer almamaktadır.

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (*)

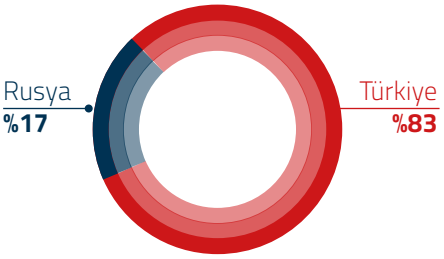
(milyon TL)	30.09.2026	31.12.2025	Değişim (%)
Türkiye	42.421	42.277	0,3
Rusya	5.377	6.306	-15
TOPLAM	**47.798**	**48.583**	**-2**

(*) Arsa kullanım hakları hariç rakamlardır.

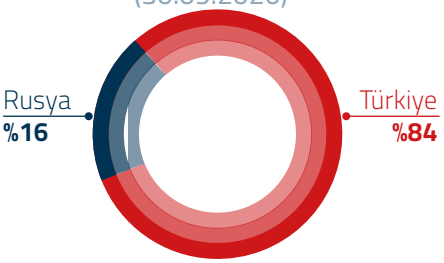
VARLIKLAR VE NET AKTİF DEĞER

Varlıklar (Bin Avro)	30.09.2026	31.12.2025
Projeler		
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	79.870	79.870
Ibis Otel Eskişehir	1.310	1.310
Novotel Trabzon	34.125	34.125
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	18.240	18.240
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	20.655	20.655
Ibis Otel Esenyurt	14.985	14.985
Ibis Otel Adana	22.295	22.295
Ibis Otel İzmir Alsancak	19.950	19.950
Ibis Otel Ankara Airport	16.035	16.035
Ibis Otel Bursa	9.315	9.315
Ibis Otel Tuzla	35.420	35.420
Isparta Yurt	17.840	17.840
Kitahya Yurt	13.170	13.170
Bodrum Loft	49.040	49.040
Gebze Arsa	34.000	33.170
Karaköy Otel	113.595	113.595
Hadımköy Fabrika	14.697	14.035
Yalıkavak Projesi	70.370	64.930
Bodrum arsa	380	380
Bağlı Ortaklıklar		
Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	7.897	6.666
Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş.	89.078	90.136
Gökliman Yatırım İnş. Tur. Jeotermal A.Ş.	48.612	42.760
Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.	87.882	73.543
Para & Sermaye Piyasası Araçları	16.434	16.729
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	**835.182**	**808.195**
Diğer Aktifler & Alacaklar	14.546	11.858
BORÇLAR	**184.225**	**155.276**
NET AKTİF DEĞER (NAV)	**665.503**	**664.777**

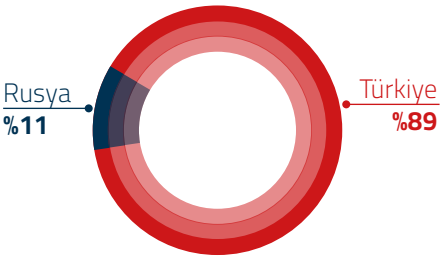
Bölgesel Hasılat Dağılımı
(30.09.2026)



Bölgesel FAVÖK Dağılımı
(30.09.2026)

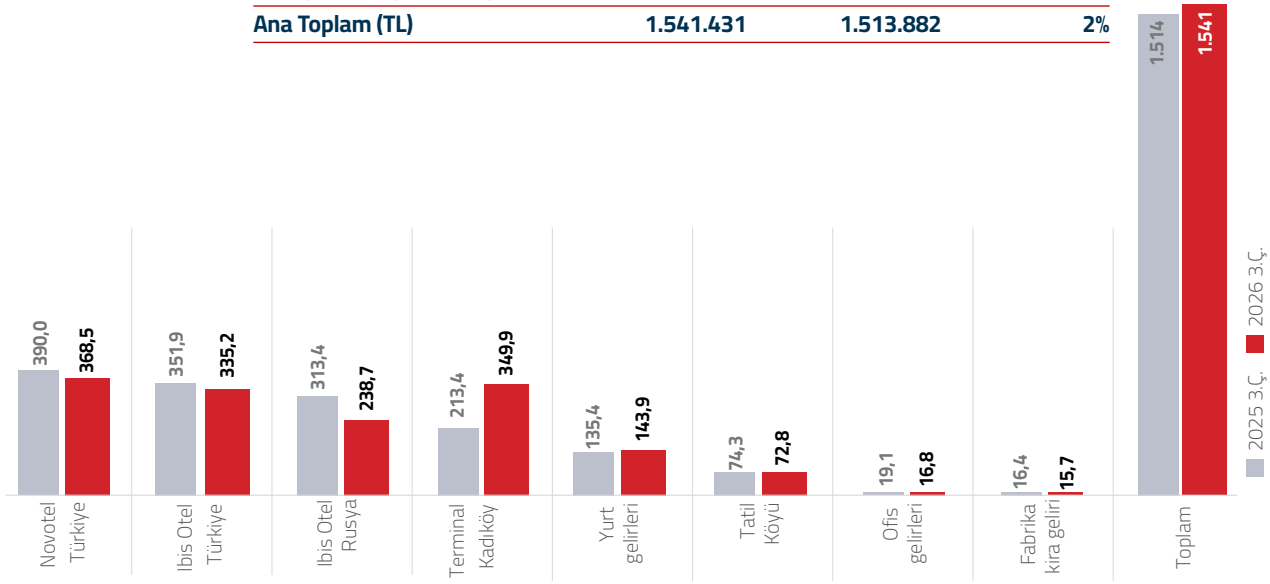


Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Dağılımı
(30.09.2026)



KİRA GELİRLERİ

(Bin TL)	30.09.2026	30.09.2025	Değişim
Türkiye Toplam - İbis	335.229	351.888	-5%
Türkiye Toplam - Novotel	368.465	390.014	-6%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	703.694	741.903	-5%
Yurt gelirleri	143.868	135.352	6%
Bodrum Loft	72.829	74.313	-2%
Terminal Kadıköy	349.909	213.413	64%
Diğer TR Kira Geliri	15.674	16.389	-4%
Rusya Toplam - İbis	238.688	313.408	-24%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	**1.524.663**	**1.494.779**	**2%**
Ana Toplam (TL)	**1.541.431**	**1.513.882**	**2%**



TOPLAM FİNANSAL BORÇ(*)

Defter Değeri (milyon TL)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	Değişim (%)
1 yıldan kısa	1.163	1.102	6%
1 – 2 yıl arası	991	943	5%
2 – 3 yıl arası	917	880	4%
3 – 4 yıl arası	911	840	8%
4 – 5 yıl arası	827	893	-7%
5 yıl ve 5 yıldan uzun	1.516	1.910	-21%
Toplam finansal borçlar	**6.326**	**6.567**	**-4%**

Nominal Değer (milyon TL)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	Değişim (%)
1 yıldan kısa	794	727	9
1 – 2 yıl arası	818	765	7
2 – 3 yıl arası	854	804	6
3 – 4 yıl arası	948	858	11
4 – 5 yıl arası	923	995	-7
5 yıl ve 5 yıldan uzun	1.965	2.358	-17
Toplam finansal borçlar	**6.301**	**6.507**	**-3%**

(*) TFRS 16 gereği muhasebeleşen kiralama borçları hariçtir.

İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan ticari alacaklar / İlişkili taraflara ticari ve diğer borçlar

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa vadeli -TL)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Akfen Turizm (*)	201.906.608	167.056.653
Kadıköy Terminal A.Ş.	15.000	18.648
	201.921.608	**167.075.301**

İlişkili Taraflardan Ticari Borçlar (Kısa vadeli -TL)

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.(Akfen İnşaat) (**)	31.897.344	62.770.594
Akfen Holding (***)	22.741.603	8.306.099
Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme A.Ş.	13.067.859	-
Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş. (Isparta Ş.H.)	-	714.824
	67.706.805	**71.791.517**

(*) Bodrum Loft projesi ve Terminal Kadıköy projeleri ile ilgili ticari alacaklardan oluşmaktadır.

(**) 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Şirket'in Yalıkavak projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

(***)30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarih leri itibarıyla Akfen Holding'e olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi Holding genel yönetim giderleri yansıtmalarından oluşmaktadır.

İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

İlişkili Taraflarla İşlemler

Kira giderleri / Ödemeleri (TL)	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	6.287.826	6.128.331
Akfen GGSPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	3.478.103	3.389.233
	9.765.929	**9.517.564**

Kira gelirleri (TL)		
Akfen Turizm (Bodrum Loft ve Terminal Kadıköy Kira Gelirleri)	422.738.598	287.726.895
	422.738.598	**287.726.895**

Devam eden inşaat hakedişleri (TL)		
Akfen İnşaat (*)	292.030.066	398.835.563
	292.030.066	**398.835.563**

(*) Akfen İnşaat'a ait devam eden inşaat hakedişleri Grup'un Yalıkavak projesi kapsamında aldığı hakediş faturalarından oluşmaktadır.

Diğer Giderler (TL)		
Akfen Holding (*)	19.942.003	7.509.600
	19.942.003	**7.509.600**

(*) Gider yansıtmalarından oluşmaktadır.

Kar payı dağıtımı

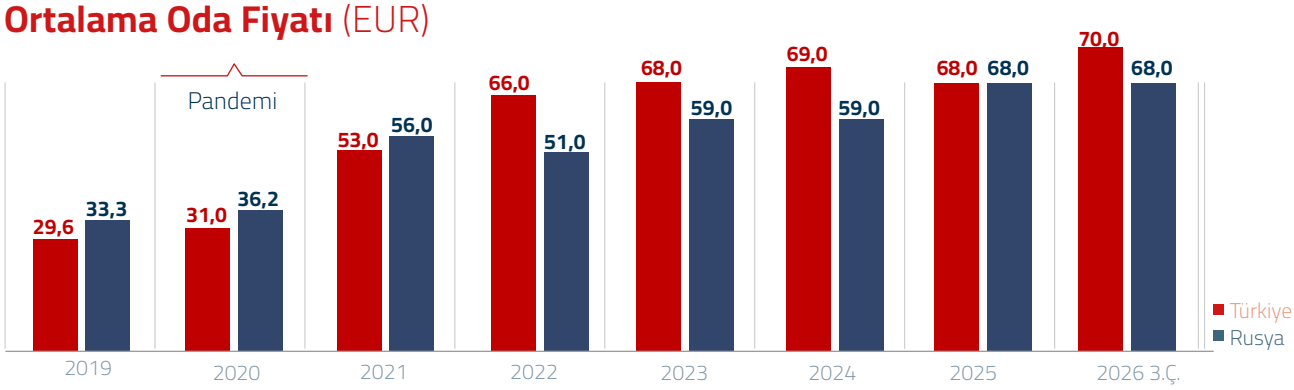
Şirket'in 7 Mayıs 2026 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar neticesinde toplam 53.337.946 TL tutarında kar dağıtımı gerçekleşmiştir. Bu tutarın 1.065.290 TL'si Şirket'in geri aldığı paylara isabet eden kar payı tutarını oluştururken, kalan 52.272.656 TL ise şirket ortaklarına payları oranında nakden dağıtılmıştır.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (TL)		
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	39.221.300	45.603.326
	39.221.300	**45.603.326**

(*) Şirketin üst düzey yöneticileri; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcılarından oluşmaktadır.

ACCOR OTELLERİ OPERASYONEL VERİLERİ

Ortalama Oda Fiyatı (EUR)



DOLULUK ORANLARI VE ODA FİYATLARI

	30.09.2026	30.09.2025	Değişim (%)
Doluluk Oranları %			
Türkiye Toplam - İbis	64,1%	62,9%	1,2%
Türkiye Toplam - Novotel	69,5%	68,7%	0,9%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	65,8%	64,7%	1,1%
Rusya Toplam - İbis	61,4%	64,4%	-3,0%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	**64,7%**	**64,7%**	**0,0%**
Ortalama Oda Fiyatı (Türk Lirası - KDV Hariç) (*)			
Türkiye Toplam - İbis	2.904	2.376	22%
Türkiye Toplam - Novotel	5.331	4.348	23%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	3.728	3.047	22%
Rusya Toplam - İbis	3.591	2.983	20%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	**3.684**	**3.015**	**22%**
Otellere Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL - KDV Hariç) (*)			
Türkiye Toplam - İbis	2.411	1.885	28%
Türkiye Toplam - Novotel	4.976	3.906	27%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	3.235	2.533	28%
Rusya Toplam - İbis	2.761	2.339	18%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	**3.103**	**2.469**	**26%**

(*) Otel oda fiyatlarında ve oda başı gelirlerde enflasyon muhasebesi uygulaması yer almamaktadır.

Doluluk Oranları (%)

2026 3.Ç.	2025 3.Ç.
%64,7	%64,7

Oda Fiyatı
(Türkiye-Rusya
Ort. Oda Fiyatı TL)

2026 3.Ç.	2025 3.Ç.
3.684	3.015

Oda Fiyatı
(Türkiye-Rusya
HD. Oda Başına Gelir - TL)

2026 3.Ç.	2025 3.Ç.
3.103	2.469

OPERASYONEL VE FİNANSAL PERFORMANS

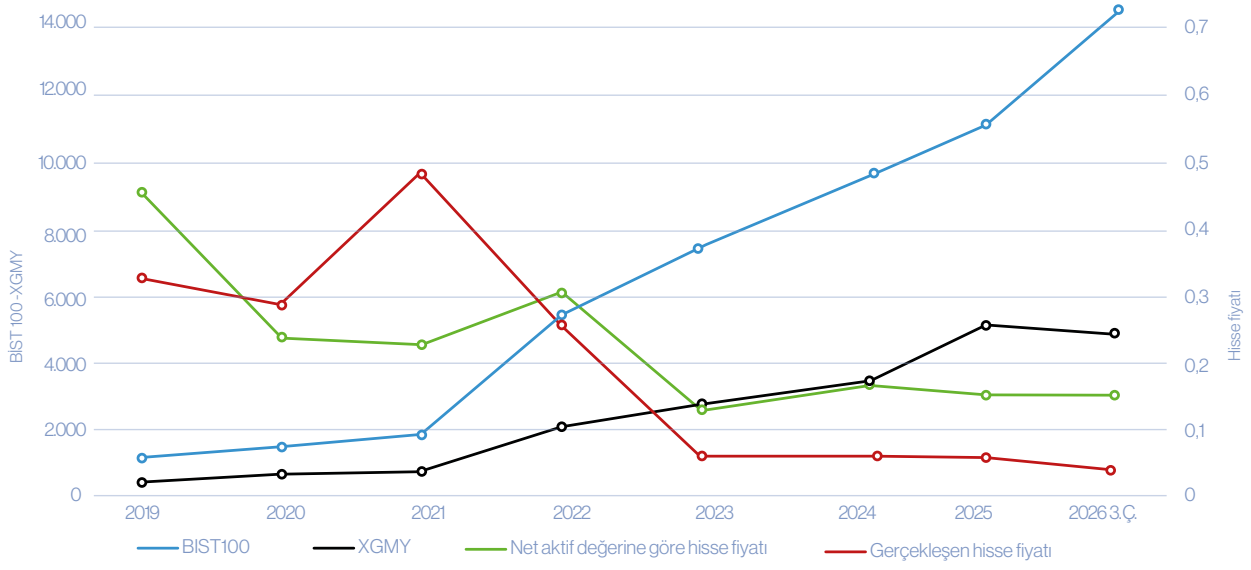
2026'nın ilk 9 ayında Avro bazlı kira gelirlerimiz yıllık %16 artış ile 27 milyon Avro'nun üstüne (2025 9 aylık: 23,9 milyon Avro), Avro bazlı FAVÖK ise %18 gibi yüksek büyüme oranıyla 23,5 milyon Avro seviyesine ulaşmıştır.

Şirketimiz, 2025 yılında yeni yatırımların etkisiyle yakaladığı güçlü büyüme momentumunu 2026'nın ilk 9 aylık döneminde de kararlılıkla sürdürmüştür.

Enflasyon muhasebesi standartlarının uygulandığı bu dönemde Şirket, güçlü varlık portföyünün getiri dayanıklılığını bir kez daha kanıtlayarak TL bazlı hasılatını geçen yılın aynı dönemindeki 1.514 milyon TL seviyesinden %2 artışla 1.541,4 milyon TL'ye ulaştırmıştır. Portföye eklenen yeni kira gelirleri ve uygulanan etkin maliyet yönetimi neticesinde TL bazlı FAVÖK tutarı ise %3,6 artarak 1.259 milyon TL'den 1.303 milyon TL'ye yükselmiştir. TL tarafındaki bu istikrarlı seyrin yanı sıra, Avro bazındaki performansımızda operasyonel verimliliğin ve portföy kalitesinin etkisi çok daha belirgin şekilde öne çıkmıştır. 2026'nın ilk 9 ayında Avro bazlı kira gelirleri yıllık %16 artış ile 27 milyon Avro'nun üstüne, Avro bazlı FAVÖK'ümüz ise %18 gibi yüksek bir büyüme oranını yakalayarak 23,5 milyon Avro'ya ulaşmıştır.

Finansal Yapının Güçlendirilmesi

Şirketin 2026/9 dönemi özet bilançosunda, dönen varlıklar 2025/12 dönemine göre %5 artarak 6,4 milyar TL'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde net borç %5 azalışla 5,0 milyar TL'ye (Net Finansal Borç bazında 4,8 milyar TL) gerilerken, Net Borç/FAVÖK oranı da 3 seviyesinden 2,8'e düşerek borçluluk yapısında iyileşme kaydedildiğini göstermiştir. Ayrıca FD/FAVÖK çarpanı 9,9'dan 8,3'e gerileyerek şirketin faaliyet kârlılığına kıyasla daha cazip bir değerleme seviyesine geldiğine işaret etmektedir.



	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 3.Ç.
BIST 100 Endeksi	1.144	1.477	1.858	5.509	7.470	9.830	11.262	11.947
XGMYO	405	647	721	2.099	2.449	3.588	5.761	5.079
Şirket Piyasa Değeri (m. Euro)	112	98	633	344	236	222	199	172
Net Aktif Değer (m. Euro)	157	83	299	408	641	687	665	666
Net Aktif Değere Göre Hisse Fiyatı	0,46	0,24	0,23	0,31	0,16	0,18	0,17	0,17
Gerçekleşen Hisse Fiyatı (Euro)	0,33	0,29	0,49	0,26	0,06	0,06	0,05	0,04

Net Borç / FAVÖK oranı düzenli takip edilmektedir

Grup, bünyesindeki bölümlerin performans takibinde temel gösterge olarak Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr (FAVÖK) kullanılmaktadır. Şirket Yönetimi, aynı sektörde faaliyet gösteren şirketlerle karşılaştırılabilirliği en üst düzeye çıkarması ve operasyonel verimliliği net bir şekilde yansıtması nedeniyle FAVÖK'ü en uygun ölçüm yöntemi olarak değerlendirmektedir. Ayrıca, grubun finansal kaldıraç durumunu ve borç ödeme kapasitesini izlemek amacıyla Net Borç / FAVÖK oranı da düzenli olarak takip edilmektedir.

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025	31 Aralık 2025
FAVÖK	1.290.378.653	1.258.610.967	1.724.840.838
FAVÖK (yıllıklandırılmış) (*)	1.756.608.524	1.653.209.808	1.724.840.838

(*) İlgili raporlama dönemi sonu itibarıyla son 12 aylık kümülatif verileri ifade etmektedir.

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025	31 Aralık 2025
Net Borç (*)	4.846.528.540	3.579.018.754	5.121.352.469
Net Borç/FAVÖK	2,8	2,2	3,0

(*) Toplam finansal borçlardan nakit ve nakit benzerlerinin düşülmesiyle hesaplanmıştır. TFRS 16 standardı kapsamında bilançoda muhasebeleştirilen kiralama yükümlülükleri, operasyonel borçluluk analizinin tutarlılığı açısından Net Borç hesaplamasına dahil edilmemiştir.

PORTFÖY SINIRLAMALARI

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	913.043.884	1.045.776.156
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	36.386.023.904	36.017.882.943
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	7.785.078.337	7.785.078.337
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		651.249.584	567.916.713
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**45.735.395.709**	**45.416.654.149**
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.111.185.298	3.830.612.739
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	142.045.532	154.439.285
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	35.498.591.998	35.692.208.898
	Diğer kaynaklar		5.983.572.881	5.739.393.227
D	**Toplam kaynaklar**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**45.735.395.709**	**45.416.654.149**

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
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)	818.381.847	955.282.307
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)	2.148.171.061	2.100.967.178
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	405.260.683	475.135.003
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)	816.090.429	905.711.700

PORTFÖY SINIRLAMALARINA 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)	%79,56	%79,31	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%19,02	%19,44	<%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)	%4,70	%4,63	<%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	%13,12	%12,50	<%500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1,79	%2,10	<%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%1,78	%1,99	<%100

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 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

www.akfengyo.com.tr

Akfen GYO A.Ş

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

Telefon: +90 212 371 87 00

Fax: +90 212 279 62 62

E posta: info@akfengyo.com.tr

akfen GYO
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.