

# 1. ÇEYREK FAALİYET RAPORU

# 20 22



akfen

GYO

# İçindekiler

<b>Genel Bakış</b>	<b>1-12</b>
Kısaca Akfen GYO	2
Tarihçe ve Kilometre Taşları	4-5
1. Çeyrek Gelişmeleri	6
1. Çeyrek Sonrası Gelişmeler	7
Kısaca Akfen Holding	7-8
Organizasyon Şeması	9
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	10
Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri	11
Operasyon Haritası	12
<b>Portföy</b>	<b>13-17</b>
Portföy Tablosu	14
Portföy	15-17
<b>Finansal Gelişim</b>	<b>18-27</b>
Finansal Yapı (Konsolide)	19
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	20
Net Aktif Değer	20
Kira Gelirleri	21
Toplam Finansal Borç	22
İlişkili Taraf Bakiyeleri	22-23
Operasyonel Veriler	24
Piyasa Değeri ve Pay Senedi Performansı	25
Portföy Sınırlamaları	26-27

Akfen  
GYO

1

GENEL  
BAKİŞ

# Kısaca Akfen GYO

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 25 Haziran 1997 tarihinde faaliyete geçen Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.'nin 2006 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması ile kuruldu.

Türkiye'nin altyapı kurucusu Akfen Holding'in köklü birikiminden güç alan Akfen GYO, yıllar geçtikçe ekonomik şehir otelciliğinde proje geliştirme ve inşa ettirme alanında edindiği deneyim ile sektöründe öncü rolü üstlendi.

## Sınırları aşan birlikteliğin gücü ile sürekli değer yaratan Akfen GYO

Uluslararası zincir otel işletmeciliği alanında dünyanın önde gelen kuruluşlarından Accor SA ile stratejik ortaklığını sürdüren Akfen GYO, bu işbirliği sonucunda Ibis ve Novotel markaları altında birçok şehir oteli projelerine imza attı.

Türkiye, Rusya ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde genel dördü beş yıldızlı olmak üzere ve olarak üç ve dört yıldızlı otellerden oluşan toplam 21 otel, 2 öğrenci yurdu ve 1 ofis binasından oluşan büyüklüğe ulaşan Akfen GYO, portföyündeki bu gayrimenkulleri Accor, Voyager, Kredi Yurtlar Kurumu gibi kurumsal şirketlere uzun dönemli sözleşmelerle kiraya verdi.

Akfen GYO, bu iş modeli ile düzenli ve öngörülebilir kira geliri sağlamaktadır. Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, aradan geçen zamanda net aktif değeri açısından Türkiye'nin gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında ilk sıralarda yer alarak sektörde güvenilir bir konuma sahiptir.

11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKFGY" hisse kodu ile Borsa İstanbul'da (BIST) işlem görmeye devam ediyor.

Akfen GYO'nun 1. Çeyrek sonu itibarıyla gayrimenkul yatırım portföyü; Zeytinburnu'nda Ibis ve Novotel, Karaköy'de Novotel, Esenyurt'ta Ibis, Ankara'da Ibis, Eskişehir'de Ibis, Trabzon'da Novotel, Kayseri'de Ibis ve Novotel, Gaziantep'te Ibis ve Novotel, Bursa'da Ibis, Adana'da Ibis, İzmir'de Ibis, Tuzla'da Ibis ve Rusya Yaroslavl'da Ibis, Rusya Samara'da Ibis, Rusya Kaliningrad'da Ibis, Rusya Moskova'da Ibis, KKTC'de Girne Merit Park Otel, Isparta ve Kütahya Öğrenci Yurdu, Bodrum Loft ve inşaat aşamasında olan Söğütluçeşme'deki TCDD tren garı, otopark ve ticari alan projelerinden oluşuyor. Portföyde ayrıca Samara'da 4 bin 637m<sup>2</sup> kullanımlı ofis binası da yer alıyor.

## AKFEN GYO

Özgün iş modeli

Minimum operasyon riski

Düşük riskli öngörülebilir nakit akışı

Sınırsız ve hızlı büyüme imkânı

Akfen GYO' nun toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri 6 milyar TL'yi aştı.

Ağırlıklı olarak gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan Akfen GYO, gayrimenkul portföyü oluşturma ve geliştirme konularına odaklanıyor.

## Akfen GYO'nun toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri ise 6 milyar TL'yi aştı.

### VİZYON

Gayrimenkul sektöründe yüksek kârlılığa sahip projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirirken, hissedarlarına yüksek sermaye ve kâr payı getirisi sağlamak.

### MİSYON

Türkiye ve çevre coğrafyanın uluslararası otel operatörleri tarafından en yüksek standartlarda işletilen otel projeleri geliştiren, lider otel yatırımcısı olmak.

### Stratejik Perspektif

Akfen GYO, şehir otelciliğinde istikrarlı büyüme için en iyi şekilde konumlanmış ve uluslararası standartlarda şehir oteli yatırımcılığı alanında uzmanlaşmıştır.

- ⊕ Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından "Accor" ile stratejik ortaklık,
- ⊕ Ekonomik şehir otelciliği yatırımı,
- ⊕ Uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülebilir, sürdürülebilir nakit akışı,
- ⊕ Uzun dönemli kontratlar ile sürdürülebilir nakit akışı ve kârlılık sağlayan varlık alımları ile büyüyen portföy ve Otellerin performansı ile artan kira geliri,
- ⊕ Giderek azalan Net Borç / FAVÖK profili
- ⊕ Daha güçlü bilanço ve gelir tablosu
- ⊕ Tek konuda uzmanlaşma sonucu edinilen know-how,
- ⊕ Varlıklar kiracılar tarafından işletildiğinden, Şirket'in minimum personel ile çalışma kabiliyeti

# Tarihçe ve Kilometre Taşları

**2005**

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

**2006**

SPK onayını müteakip, Aksel Turizm Yatırımları A.Ş., Akfen GYO'ya dönüştü.

**2007**

Goldman Sachs, Akfen Holding'in iştiraki olan GYO'ya azınlık hisse alarak ortak oldu.

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 208 odalı Novotel İstanbul
- ⊕ 228 odalı Ibis Otel İstanbul
- ⊕ 108 odalı Ibis Otel Eskişehir
- ⊕ 286 odalı Merit Park Otel

**2008**

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 200 odalı Novotel Trabzon

**2010**

Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye artırıldı.

Akfen Holding, Goldman Sachs'ın sahip olduğu %32,46'lık hisseyi satın aldı.

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 92 odalı Novotel Gaziantep
- ⊕ 177 odalı Ibis Otel Gaziantep
- ⊕ 96 odalı Novotel Kayseri
- ⊕ 160 odalı Ibis Otel Kayseri
- ⊕ 200 odalı Ibis Otel Bursa

**2011**

Şirket, ödenmiş sermayesini 2011 yılı Mayıs ayında gerçekleşen halka arzla 138.000.000 TL'den 184.000.000 TL'ye yükseltti.

Şirket, Rusya'da ortak yatırımlarındaki payını %50'den %95'e çıkardı.

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 177 odalı Ibis Otel Yaroslavl

**2011**

Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye artırıldı.

Akfen Holding, Goldman Sachs'ın sahip olduğu %32,46'lık hisseyi satın aldı.

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 92 odalı Novotel Gaziantep
- ⊕ 177 odalı Ibis Otel Gaziantep
- ⊕ 96 odalı Novotel Kayseri
- ⊕ 160 odalı Ibis Otel Kayseri
- ⊕ 200 odalı Ibis Otel Bursa

**2012**

5 yıldızlı Girne Merit Park Voyager'a kiralandı.

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 204 odalı Ibis Otel Samara
- ⊕ Samara Ofis
- ⊕ 165 odalı Ibis Otel Adana

**2013**

*Faaliyete Giren Portföy*

- ⊕ 156 odalı Ibis Otel Esenyurt
- ⊕ 140 odalı Ibis Otel Alsancak
- ⊕ 167 odalı Ibis Otel Kaliningrad

2014	<p><i>Faaliyete Giren Portföy</i></p> <p>⊕ 147 odalı Ibis Otel Ankara Airport</p>
2015	<p>Türkiye, Rusya ve Kıbrıs'daki mevcut yatırımların refinansmanı ve son 5 otelimizin finansmanı amacıyla Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli 220 milyon EUR'luk finansman sağlandı.</p> <p><i>Faaliyete Giren Portföy</i></p> <p>⊕ 317 odalı Ibis Otel Moskova</p>
2016	<p><i>Faaliyete Giren Portföy</i></p> <p>⊕ 200 odalı Novotel İstanbul Bosphorus</p>
2017	<p>19.09.2016-23.05.2017 tarihleri arasında 4.218.000 adette, sermayenin %2,29'u oranında geri alım yapıldı.</p> <p><i>Faaliyete Giren Portföy</i></p> <p>⊕ 200 odalı Ibis Otel Tuzla</p>
2018	<p>Türkiye'de halka açık bir şirket tarafından ilk kez Paya Dönüştürülebilir Tahvil ihracı, Şirketimiz tarafından 170.000.000.-TL nominal tutarda 17.01.2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir.</p> <p>Akfen Holding'e ait 1000 adet A grubu ve 1000 adet D grubu imtiyazlı paylar Hamdi Akın'a devredildi.</p> <p>⊕ Bulvar Loft Projesi</p> <p>İller Bankası A.Ş. ile gelir paylaşımı modeline dayanan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İş'i" Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) tarafından 2018 yılı sonu itibarıyla tamamlanmıştır. Proje 822 konut, 31 adet ticari alan bağımsız bölümünden ve 94.453 m²'den oluşmaktadır.</p>
2019	<p>Bulvar Loft Projesi'nin toptan satışı gerçekleşti ve projeden 380 milyon TL gelir sağlandı.</p> <p>2.015.384 adet pay geri alınarak toplam geri alınan paylar 6.233.384 adete, sermayeye oranı %3,39'a ulaştı.</p>
2020	<p>Koronavirüs tedbirleri kapsamında 13 otelimiz ortalama 4 ay süreyle faaliyetlerini durdurdu.</p> <p>3 otelimiz 2 ay süreyle sağlık çalışanlarına tahsis edildi.</p> <p>Mevcut 177,7 M Euro mevcut banka borcunun Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda protokol imzalandı.</p>
2021	<p>238,8 M TL'lik tahvil paya dönüştürme yoluyla itfa edilerek Hamdi Akın'a tahsisli olarak 50.066.196 adet pay ihraç edildi.</p> <p>Sermayemiz 101.580.136 TL arttırılarak 344.646.332 TL'ye ulaşmış ve sermaye artışından elde edilen fon ile toplam 450 milyon TL bedelle Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifleri ile Akfen GYO tarafından birleştirilerek devir alınmıştır. Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin devir alınması ile Akfen GYO portföyüne aktif bir şekilde faaliyet gösteren beş yıldızlı tatil köyü dahil edilmiştir.</p> <p>6.233.384 adet geri alınan pay 4,24-TL fiyattan satıldı.</p> <p>Fıratcan İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.'nin %51 oranındaki hisseleri 6,2 M Euro'ya satın alındı.</p>

Accor tarafından işletilen 19 otelin kira sözleşmesi %10 ile %22,5 oranında daha fazla kira geliri sağlayacak şekilde revize edildi.

18.12.2020 tarihli KAP açıklamamızda bildirmiş olduğumuz finansal borçların 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması işlemleri planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizin 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin 555.353.668 TL (%161 oranında) bedelli artırılarak 900.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye artırımını için 02.06.2021 tarihinde SPK'ya başvurulmuş olup işlemlere İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık etmektedir.

10.11.2021 Credit Europe nezdindeki Euro cinsinden kredilerin %75'lik kısmı için (77,7 milyon Euro) Interest Rate Swap işlemi gerçekleştirilmiştir.

29.11.2021 Penguen Gıda Sanayi A.Ş. ile Bursa'da konsept bir proje geliştirilmesi konusunda mutabakat sağlanmış ve Proje sürecine başlamıştır.

07.12.2021 Bedelsiz sermaye artırımıyla (tamamı emisyon primlerinden karşılanarak) Şirketin 900.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı bir defaya mahsus olarak aşılacak 1.300.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

# 1. Çeyrek Gelişmeleri

## 27 Ocak 2022 – Olağanüstü Genel Kurul

Şirket'in 1.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı 27 Ocak 2022 tarihli Olağanüstü Genel Kurulumuzda onaylanarak 6.500.000.000 TL'ye çıkarılmış ve Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar " başlıklı 8. maddesinin tadili 01.02.2022 tarihinde tescil olmuştur.

## 28 Şubat 2022 – Olağan Genel Kurul

Şirketimizin 2021 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 28.02.2022 tarihinde, saat 13:00'de, şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No:201 C Blok Kat: 8 Levent İstanbul adresinde yapılmıştır.

## 10 Mart 2022 – Penguen Gıda Sanayi A.Ş. ile Yeni Proje Sözleşmesi İmzalanması

29.11.2021 tarihinde mutabakat sağlanan, Penguen Gıda Sanayi A.Ş.'nin Bursa Görükle'deki merkezi ve üretim tesisinin bulunduğu 142.515 m<sup>2</sup> ve Gençoğlu Holding A.Ş., Orhan Ümit Gençoğlu, Turhan Gençoğlu ait 83.952 m<sup>2</sup> ile toplamda 226.465 m<sup>2</sup> lik alana sahip parsellerde Şirketimiz tarafından geliştirilecek olan konsept projeye ait "Karma Kullanım Projesi Mimari Ön Konsept Tasarım Hizmetleri Sözleşmesi" Şirketimiz, Penguen Gıda Sanayi A.Ş. ve Tabanlıoğlu Mimarlık A.Ş. arasında 10.03.2022 tarihinde imzalanmıştır.



## 31 Mart 2022 – Rusyadaki Faaliyetlerimiz

Rusyadaki dört otelimizin işletmecisi olan Accor Grubu yaptığı açıklama ile Rusya'daki büyüme ve yeni otel açma operasyonlarını askıya aldığını belirtmiştir. Accor'un, Otellerimizin de dahil olduğu mevcut otel operasyonları devam etmekte ve ayrıca Samara Ofis binamızdaki kiracılarımız da faaliyetlerini sürdürmektedir.

# 1. Çeyrek Sonrası Gelişmeler

## 22 Nisan 2022 – Kredi Derecelendirmesi

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından Şirketimizin geçen sene BBB (iyi kredi kalitesi) olarak açıklanan uzun vadeli ulusal kurum kredi rating notu bu sene A-'ye (yüksek kredi kalitesi) yükselmiş ve yatırım yapılabilir seviyesini iyileştirmiştir.

## 28 Nisan 2022 – Erken Kredi Geri Ödemesi

Şirketimizin kredilerinde ödeme planına uygun ödemelere ilave olarak, artan gelirleri sayesinde sağladığı nakit fazla ile 3,1 milyon Euro'luk erken ödeme gerçekleştirilmiştir.



# Kısaca Akfen Holding

Akfen Holding, 1999 yılında Türkiye’de kurulmuştur. 1976 yılında ilk şirketini kuran Akfen Holding’in faaliyet konusu; inşaat, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, katı atık hizmetleri, enerji, madencilik ve gayrimenkul gibi endüstri kollarında faaliyet gösteren bağlı ortaklık ve iş ortaklıklarına yatırım yapmak, idare ve koordinasyonunu sağlamaktır.

Akfen Holding kuruluşundan beri yürüttüğü alt yapı inşaatlarındaki müteahhitlik faaliyetlerini, 1997 yılında kazanılan Atatürk Havalimanı YİD ile beraber müteahhitliğin dışına da taşımış ve havalimanlarında uyguladığı yatırım planlama modellerini Türkiye’nin birçok alt yapı projelerinde yatırımcı sıfatıyla uygulayarak Türkiye’nin öncü altyapı yatırım holdinglerinden birine dönüşmüştür.

Akfen Holding Yönetim Kurulu’nun 21 Eylül 2021 tarihli kararı ile, Şirketin çoğunluk paylarına sahip bulunan (%89,49) Akfen Altyapı’nın, tasfiyesiz ve bir bütün (kül) halinde Şirkete katılması suretiyle birleşmesine karar verilmiştir. 2 Kasım 2021 tarihinde gerçekleştirilen Akfen Holding Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, birleşme oybirliği ile kabul edilmiştir. 10 Kasım 2021 tarihi itibarıyla Akfen Holding ve Akfen Altyapı birleşme işlemi tamamlanmış ve böylece Akfen Altyapı tasfiyesiz infisah olmuştur.

Bu birleşme sonucunda Akfen Altyapı'dan bağlı ortaklık olarak Akınısı Makina, Akfen Danışmanlık, Akfen Turizm, Akfen GPYŞ, Akfen Merter, BISS Savunma (yeni unvanı: BİZ Madencilik) Akfen Holding'in bağlı ortaklığı haline gelmiş, önceden iştirak olarak değerlendirilen Akfen İnşaat da yine bağlı ortaklık statüsüne gelmiştir. Ayrıca Travelex ve Tepe Akfen Reformer ise finansal yatırım olarak Akfen Holding'e geçmiştir.

Bunun sonucunda 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Akfen Holding'e ait doğrudan 11 adet bağlı ortaklık bulunmaktadır. Şirketin doğrudan bağlı ortaklıkları, Akfen İnşaat, Akınısı, Akfen Danışmanlık, Akfen Turizm, Akfen GPYŞ, Akfen Merter, BİZ Madencilik, Adana İpekyolu, Akfen Enerji Gaz, Akfen Rüzgar Enerjisi ve Akfen Güneş Enerji'dir. Ayrıca 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Akfen Holding'e ait 5 adet iş ortaklığı ve 4 adet finansal yatırım bulunmaktadır.

Şirket'in Akfen GYO, Akfen Yenilenebilir Enerji, Acacia Maden, Akfen Çevre ve Su, ve MDO'da müşterek yönetim hakkı bulunmaktadır. MIP, TAV Yatırım, Travelex ve Tepe Akfen Reformer ise finansal yatırım olarak sınıflandırılmaktadır.

Söz konusu birleşme neticesinde; Akfen İnşaat'ın bağlı ortaklıkları olan, Isparta Şehir Hastanesi, Eskişehir Şehir Hastanesi, Tekirdağ Şehir Hastanesi, Hacettepe Teknokent, Ayır Gayrimenkul, Zeki İnşaat da Akfen Holding'in dolaylı bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Akfen Holding'in bağlı ortaklıkları arasında yer alan Akfen Enerji Üretim 5 Mart 2021 tarihinde Akfen Holding bünyesinde birleşerek tasfiyesiz infisah olmuştur. Akfen Altyapı'nın bağlı ortaklığı olan Isparta Yurt ve Masanda şirketleri ise 9 Şubat 2021 tarihinde yine Şirket'in iştiraklerinden olan Akfen GYO'ya devredilmiştir.

Grup'un; PSA, Global InfraCo SP NEUM SLU, Kardan, Tepe İnşaat, İlbak Holding, Travelex Group, EBRD ve IFC gibi konusunda deneyimli ulusal ve uluslararası müteşebbislerle ortaklıkları mevcuttur.

**Dünyada LİDER  
markalarla sektöründe  
ÖNCÜ kuruluşlar**

# Organizasyon Şeması

## Akfen GYO A.Ş. Yönetim Kurulu

Hamdi Akın	Yönetim Kurulu Başkanı
Pelin Akın Özalp <sup>1</sup>	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Selim Akın	Yönetim Kurulu Üyesi
Gündoğan Durak	Yönetim Kurulu Üyesi
Sıla Cılız İnanc	Yönetim Kurulu Üyesi
İrfan Erciyas	Yönetim Kurulu Üyesi
Aziz Ahmet Kacar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Bahattin Yücel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Sertac F. Karaağaoğlu  
Genel Müdür

Denetimden Sorumlu  
Komite

Riskin Erken Saptanması  
Komitesi

Kurumsal Yönetim  
Komitesi



Yusuf Anıl  
GM, Mali ve İdari İşler



M. Okay Turan  
GM, Operasyonlardan Sorumlu



Cüneyt Baltaoğlu  
Rusya Koordinatörü

Aslı Canan Öcal - Muhasebe Müdürü

Ayşegül Yılmaz - Yatırımcı İlişkileri Yön. Ve Kıdemli Finans Uzmanı

Hülya Ay, Oğuzhan Turan, Fatih Akar - İdari Personel

Rusya ve Türkiye'deki bağlı ortaklıklarda/iştiraklerde bulunan toplam personel sayısı 25'dir.

<sup>1</sup> Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu üyeliğinin yanı sıra Yatırımcı İlişkilerinden de sorumludur

Şirket yöneticilerine sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kar payı gibi mali menfaatlerin toplamı yanda sunulmuştur.

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar (bin TL)	31.03.2022	31.03.2021	Artış (%)
<b>Kısa Vadeli Faydalar</b>	<b>2.593</b>	<b>1.518</b>	<b>71</b>
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.			

# Sermaye ve Ortaklık Yapısı

31.03.2022

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Pay (%)
Akfen Holding A.Ş.	B	311.228.585	311.228.585	23,94
Hamdi Akın	B	530.823.650	530.823.650	40,83
	A	3.772	3.772	
	D	3.772	3.772	
	C	3.768	3.768	
Akfen International BV	B	272.469.136	272.469.136	20,96
Akfen İnşaat A.Ş.	B	8	8	0,01
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	B	164.126	164.126	0,01
	C	4	4	
Diğer	B	185.303.179	185.303.179	14,25
<b>Toplam</b>		<b>1.300.000.000</b>	<b>1.300.000.000</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.

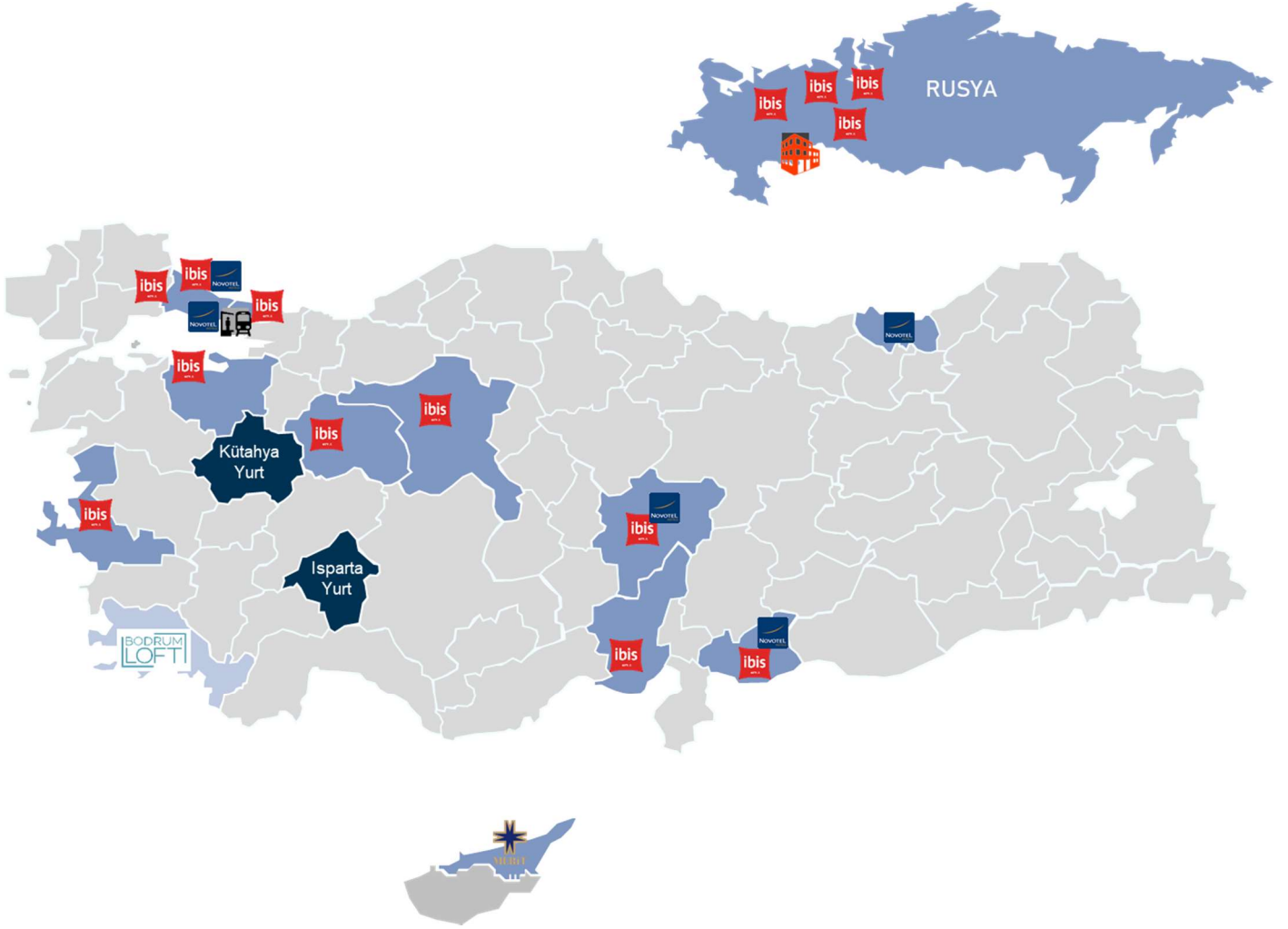
Grup	Nama/ Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	1	3.772	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
B	Hamiline	1	1.299.988.684	99,99	İmtiyaz mevcut değildir.	Halka açık statüde olan hisseler, BIST Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.
C	Nama	1	3.772	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
D	Nama	1	3.772	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
<b>Toplam</b>			<b>1.300.000.000</b>	<b>100</b>		

# Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri

Ticaret Ünvanı	Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.	Yaroslavl Otel Invest Ltd. *	Samstroykom Ltd. *	Volgastroykom Ltd. *	Kaliningrad Invest Ltd. *	Severnyi Avtovokzal Ltd. *	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.*	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı	Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	Rusya'da Yaroslavl şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde ofis projesi geliştirmek	Rusya'da Kaliningrad şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Moskova şehrinde otel projesi geliştirmek	Gayrimenkul yatırımı yapmak	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İşi	TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere kiralanması işi ve şirketin esas sözleşmesindeki işleri yapmak
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	200.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	136.709.700	121.000.000	10.000	6.000.000
Şirketin Sermayedeki Payı	200.000.000	4.889.845	4.889.845	4.808.303	4.889.845	136.709.700	24.079.312	9.900	3.060.000
Para Birimi	TL	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	TL	TL	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	100	97,80	97,80	96,17	97,80	100,00	19,9	99	51
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım

\* Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.'nin bağlı ortaklığıdır ve Grup'un Akfen Karaköy'deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %91,47'dir.

# Operasyon Haritası



## Özetle

- 3** ÜLKE
- 16** ŞEHİR
- 21** OTEL (3.720 oda)
- 2** YURT (7.232 yatak)
- 1** OFİS BİNASI
- 1** DEVAM EDEN PROJE

Akfen  
GYO

2

PORTFÖY

# Portföy Tablosu

No	Proje	Kapsam	Kira Süresi	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Faaliyete Geçiş Tarihi
<b>OTELLER</b>						
1	İbis Otel Zeytinburnu	228 oda	49 yıl	2067	2005	Mart 2007
2	Novotel Zeytinburnu	208 oda	49 yıl	2067	2005	Mart 2007
3	İbis Otel Eskişehir	108 oda	22 yıl	2029	2005	Nisan 2007
4	Novotel Trabzon	200 oda	49 yıl	2058	2006	Ekim 2008
5	İbis Otel Gaziantep	177 oda	30 yıl	2038	2008	Ocak 2010
6	Novotel Gaziantep	92 oda	30 yıl	2038	2008	Ocak 2010
7	İbis Otel Kayseri	160 oda	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
8	Novotel Kayseri	96 oda	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
9	İbis Otel Bursa	200 oda	30 yıl	2040	2009	Kasım 2010
10	İbis Otel Adana	165 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Eylül 2012
11	İbis Otel Esenyurt	156 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Ocak 2013
12	İbis Otel İzmir Alsancak	140 oda	49 yıl	2059	2011	Haziran 2013
13	İbis Otel Ankara Airport	147 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2013	Eylül 2014
14	Novotel İstanbul Bosphorus	200 oda	49 yıl	2058	2012	Şubat 2016
15	İbis Otel Tuzla	200 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2013	Nisan 2017
16	Merit Park Otel	286 oda	49 yıl	2052	2004	Nisan 2007
17	İbis Otel Yaroslavl	177 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2010	Eylül 2011
18	İbis Otel Samara	204 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2009	Mart 2012
19	İbis Otel Kaliningrad	167 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Ağustos 2013
20	İbis Otel Moskova	317 oda	49 yıl	2059	2013	Temmuz 2015
<b>OFİS</b>						
21	Ofis Samara	4.637 m <sup>2</sup>	Mülkiyet	Mülkiyet	2009	Mart 2012
<b>TATİL KÖYÜ</b>						
22	Bodrum Loft	92 oda	49 yıl	2067	2016	Temmuz 2020
<b>YURTLAR</b>						
23	Isparta Yurt	4.032 yatak	15 yıl	2042	2016	Aralık 2018
24	Kütahya Yurt	3.200 yatak	15 yıl	2045	2017	Eylül 2019
<b>DİĞER</b>						
25	Devam eden proje	~28 bin m <sup>2</sup>	29 yıl	2018	2021	Plan. 2023
<b>TOPLAM</b>		<b>21 otel (3.720 oda), 2 yurt, 1 ofis binası ve 1 devam eden proje</b>				



# Portföy



**Novotel Trabzon**  
Oda Sayısı: 200  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 13,8 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 15,9 M



**Novotel Karaköy İstanbul**  
Oda Sayısı: 200  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 35,6 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 65,3 M



**Novotel ve Ibis Otel Gaziantep**  
Oda Sayısı: Ibis - 177  
Novotel - 92  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 16,8 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 7,6 M



**Novotel ve Ibis Otel Kayseri**  
Oda Sayısı: Ibis - 160  
Novotel - 96  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 12,2 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 8 M



**Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu**  
Oda Sayısı: Ibis - 228  
Novotel - 208  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 23,1 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 43,4 M



**Ibis Otel Esenyurt**  
Oda Sayısı: 156  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 8,0 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 9,9 M



**Ibis Otel Bursa**  
Oda Sayısı: 200  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 8,9 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 6,3 M



**Ibis Otel Ankara Airport**  
Oda Sayısı: 147  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 8,8 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 10,2 M



**Ibis Otel  
Eskişehir**  
Oda Sayısı: 108  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 4,6 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 1,3 M



**Ibis Otel  
Adana**  
Oda Sayısı: 165  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 9,7 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 8,9 M



**Ibis Otel  
Alsancak, İzmir**  
Oda Sayısı: 140  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 6,5 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 8,6 M



**Ibis Otel  
Tuzla**  
Oda Sayısı: 200  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 16,0 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 13,3 M



**Ibis Otel  
Yaroslavl**  
Oda Sayısı: 177  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 16,1 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 12,1 M



**Ibis Otel Samara**  
Oda Sayısı: 204  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 14,7 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 9,0 M



**Ibis Otel  
Kaliningrad**  
Oda Sayısı: 167  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 15,0 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 18,6 M



**Ibis Otel  
Moskova**  
Oda Sayısı: 317  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 33,0 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 30,0 M



**Merit Park Otel  
Girne KKTC**  
Oda Sayısı: 286  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 33,9 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 83,2 M



**Bodrum Loft**  
Oda Sayısı: 36 villada,  
92 yatak odası  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 27,6 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 34,3 M

## Yurtlar



**Isparta Öğrenci  
Yurdu**  
Oda Sayısı: 4032  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 14,4 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 17,4 M



**Kütahya Öğrenci  
Yurdu**  
Oda Sayısı: 3200  
Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 10,9 M  
Gayrimenkul Değeri:  
EUR 12,3 M

## Devam Eden Proje



**Söğütluçeşme'de tren garı,  
otopark ve ticari alan**  
Kiralananabilir Alan: 18.000 m<sup>2</sup> ticari alan  
Şirketin %51 oranında Satın Alma Bedeli:  
EUR 6,2 M  
Şirketin %51 oranında Değeri:  
EUR 7,0 M  
(Fıratcan A.Ş.)



Akfen  
GYO

3

# FİNANSAL GELİŞİM

# Finansal Yapı (Konsolide)

Özet Finansallar (milyon TL) 31.03.2022 31.03.2021

Hasılat	68.8	26.6
Satışlar Maliyeti	-3.8	-3
Esas Faaliyet Kârı	63.6	24.9
Kur Farkı Zararı	-114	-89
Dönem (Zararı) / Kârı (*)	-31.7	59.1
FAVÖK	61.1	21.6
FAVÖK Marjı	89%	81%
Yatırım Harcamaları	0,5	0,4

31.03.2022 31.12.2021

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (**)	6.188	6.178
Ödenmiş Sermaye	1.300	1.300
Özkaynaklar	4.326	4.353
Finansal Borç (***)	-2.077	-1.920
Net Finansal Borç	-1.970	-1.841
Toplam Varlıklar	6.995	6.863
Finansal Borç/Toplam Varlıklar	30%	28%

(\*) Ana ortaklık paylarına göre.

(\*\*) TFRS 16 kapsamında muhasebeleşen arsa kiralari hariştir.

(\*\*\*) TFRS 16 kapsamında muhasebeleşen borçlanmalar hariştir.

31 Mart 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup Hasılat'ının %58'i Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %27'si K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Voyager Kıbrıs Limited şirketinden, %11'ü Şirket'in portföyünde yer alan yurtların kiracısı olan Kredi Yurtlar Kurumu ("KYK")'dan elde edilmektedir (31 Mart 2021: Accor S.A.: %42, Voyager Kıbrıs Limited: %42, KYK: %17).

5.011 milyon TL

Toplam Portföy Değeri

31.03.2022

4.987 milyon TL

Toplam Portföy Değeri

31.12.2021

4.378 milyon TL

Net Aktif Değeri

31.03.2022

4.395 milyon TL

Net Aktif Değeri

31.12.2021

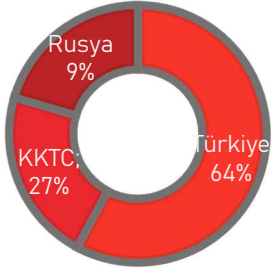
# Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

(milyon TL)(*)	31.03.2022	31.12.2021	Değişim (%)
<b>Türkiye</b>	3.858	3.858	0
<b>KKTC</b>	1.221	1.221	0
<b>Rusya</b>	1.109	1.099	1
<b>Toplam</b>	6.188	6.178	0

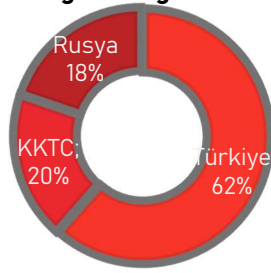
(\*)TFRS 16 kapsamında muhasebeleşen arsa kiralari hariçtir.

Portföy Tablosu (milyon TL)	31.03.2022	31.12.2021
<b>Faal Oteller</b>		
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	637	637
Ibis Otel Eskişehir	19	19
Novotel Trabzon	234	234
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	118	118
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	111	111
Ibis Otel Bursa	92	92
Ibis Otel Esenyurt	146	146
Ibis Otel Adana	131	131
Ibis Otel İzmir Alsancak	126	126
Ibis Otel Ankara Airport	149	149
Ibis Otel Tuzla	195	195
Isparta Yurt	255	255
Kütahta Yurt	181	181
Bodrum Loft	504	504
<b>İştirakler</b>	<b>2.043</b>	<b>2.043</b>
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	1.863	1.863
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.	114	114
Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.	66	66
<b>Para ve Sermaye Piyasası Araçları</b>	<b>69</b>	<b>45</b>
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>5.011</b>	<b>4.987</b>
Borçlar	957	878
<b>Net Aktif Değer - TL</b>	<b>4.378</b>	<b>4.395</b>
<b>Net Aktif Değer - Euro</b>	<b>268</b>	<b>299</b>

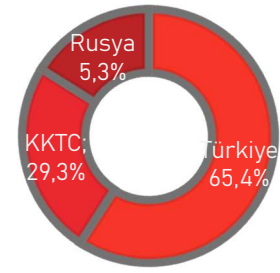
2022 1.Ç. Bölgesel  
Hasılat Dağılımı



2022 1.Ç. Gayrimenkul  
Değer Dağılımı



2022 1.Ç. Bölgesel  
FAVÖK Dağılımı



# Kira Gelirleri

Kira Geliri (Bin TL)	31.03.2022	31.03.2021	Değişim (%)
Ibis Otel Zeytinburnu	4.551	741	514
Novotel Zeytinburnu	4.377	963	355
Ibis Otel Eskişehir	608	162	274
Novotel Trabzon	768	209	266
Ibis Otel Gaziantep	1.034	267	288
Novotel Gaziantep	803	332	142
Ibis Otel Kayseri	1.736	761	128
Novotel Kayseri	820	396	107
Ibis Otel Bursa	1.393	373	274
Ibis Otel Adana	1.246	444	181
Ibis Otel Esenyurt	1.624	648	150
Ibis Otel İzmir Alsancak	1157	362	220
Ibis Otel Ankara Airport	622	206	202
Ibis Otel Tuzla	4.594	939	389
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	10.876	871	1149
Ibis Otel Yaroslavl	746	476	57
Ibis Otel Samara	34	91	-63
Samara Ofis	1.747	1.043	68
Ibis Otel Kaliningrad	1.461	758	93
Ibis Otel Moskova	2.269	1.094	107
Merit Park Otel - KKTC Girne	18.559	11.093	67
Isparta&Kütahya Yurt*	7.788	4.417	76
<b>Toplam</b>	<b>68.813</b>	<b>26.646</b>	<b>158</b>

Kira Geliri (Bin TL)	31.03.2022	31.03.2021	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	18.566	4.903	279%
Türkiye Toplam - Novotel	17.644	2.771	537%
<b>Türkiye Toplam - İbis&amp;Novotel</b>	<b>36.209</b>	<b>7.674</b>	<b>372%</b>
Yurt gelirleri	7.788	4.417	76%
Rusya Toplam - İbis	4.510	2.419	86%
<b>Türkiye &amp; Rusya Toplam</b>	<b>48.507</b>	<b>14.510</b>	<b>234%</b>
Merit Park	18.599	11.093	67%
Samara Ofis	1.747	1.043	68%
<b>Toplam (TL)</b>	<b>68.813</b>	<b>26.646</b>	<b>158%</b>

# Toplam Finansal Borç

(milyon TL)	31.03.2022	31.12.2021	Değişim (%)
1 yıldan kısa	175	156	12
1 – 2 yıl arası	156	138	13
2 – 3 yıl arası	158	140	13
3 – 4 yıl arası	160	141	14
4 – 5 yıl arası	172	152	13
5 yıl ve 5 yıldan uzun	1.256	1.193	5
<b>Toplam</b>	<b>2.077</b>	<b>1.920</b>	<b>8</b>

TFRS 16 kapsamında muhasebeleşen kiralama borçları hariç.

## Döviz bazında kredi kırılımı

31.03.2022

Avro

80%

Ruble

20%

# İlişkili Taraf Bakiyeleri

## İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli) :

	31.03.2022	31.12.2021
Akfen İnşaat (*)	3.680.137	3.115.550
Akfen Holding	-	313.719
	<b>3.680.137</b>	<b>3.429.269</b>

## İlişkili taraflara ticari borçlar (uzun vadeli) :

	31.03.2022	31.12.2021
Akfen İnşaat (*)	10.016.576	10.477.760
	<b>10.016.576</b>	<b>10.477.760</b>

(\*)31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

## İlişkili taraflara ticari alacaklar (kısa vadeli) :

	31.03.2022	31.12.2021
Akfen Turizm (*)	3.734.656	7.193.452

(\*) Bodrum loft projesi ile ilgili ticari alacaklardan oluşmaktadır.

## İlişkili taraflarla işlemler

### Bağlı ortaklık alımı

	31.03.2022	31.12.2021
Akfen Altyapı (*)	-	235.000.000
Akfen İnşaat (*)	-	215.000.000
	<b>-</b>	<b>450.000.000</b>

(\*) 9 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Akfen Altyapı'ya ait Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 112 ada, 4 parselde kayıtlı bulunan, turizm yatırımları yapmak, işletmek ve Bodrum'da T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan üst hakkı ile tahsisli arazi üzerinde, turizm işletme belgesine sahip, 92 oda ve 184 Yatak Kapasiteli 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip



Masanda Turizm'e ait paylarının tamamını 235 milyon TL'ye, yine 4032 yatak kapasiteli Isparta İli Merkez İlçesi İstiklal 2 Mahallesi 9 Ada 112 Parselde kayıtlı, 3200 yatak kapasiteli Kütahya İli Merkez İlçesi Civli Mahallesi 102 Ada 2 Parselde kayıtlı yurt yatırımlarına sahip Isparta Yurt paylarının tamamının, 215 milyon TL'ye Akfen İnşaat'dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır.

### Diğer gelirler:

	01.01 – 31.03.2022	31.03.2021
Akfen İnşaat <sup>(*)</sup>	-	4.000.000
	-	4.000.000

(\*) 31 Mart 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait diğer gelirler Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerdir.

### Kira giderleri

	01.01 – 31.03.2022	01.01 – 31.03.2021
Isparta Şehir Hastanesi	235.342	200.000
	235.342	200.000

### Faiz gelirleri (Adat)

	01.01 – 31.03.2022	01.01 – 31.03.2021
Akfen Turizm	147.682	-
Akfen Holding	1.006	-
	148.688	-

### Faiz giderleri (Adat)

	01.01 – 31.03.2022	01.01 – 31.03.2021
Akfen Holding	-	1.437.577
Akfen Turizm	-	51.210
Akfen Altyapı	-	19.195
	-	1.507.982

### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	01.01 – 31.03.2022	01.01-31.03.2021
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar <sup>(*)</sup>	2.593.169	1.517.803
	2.593.169	1.517.803

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

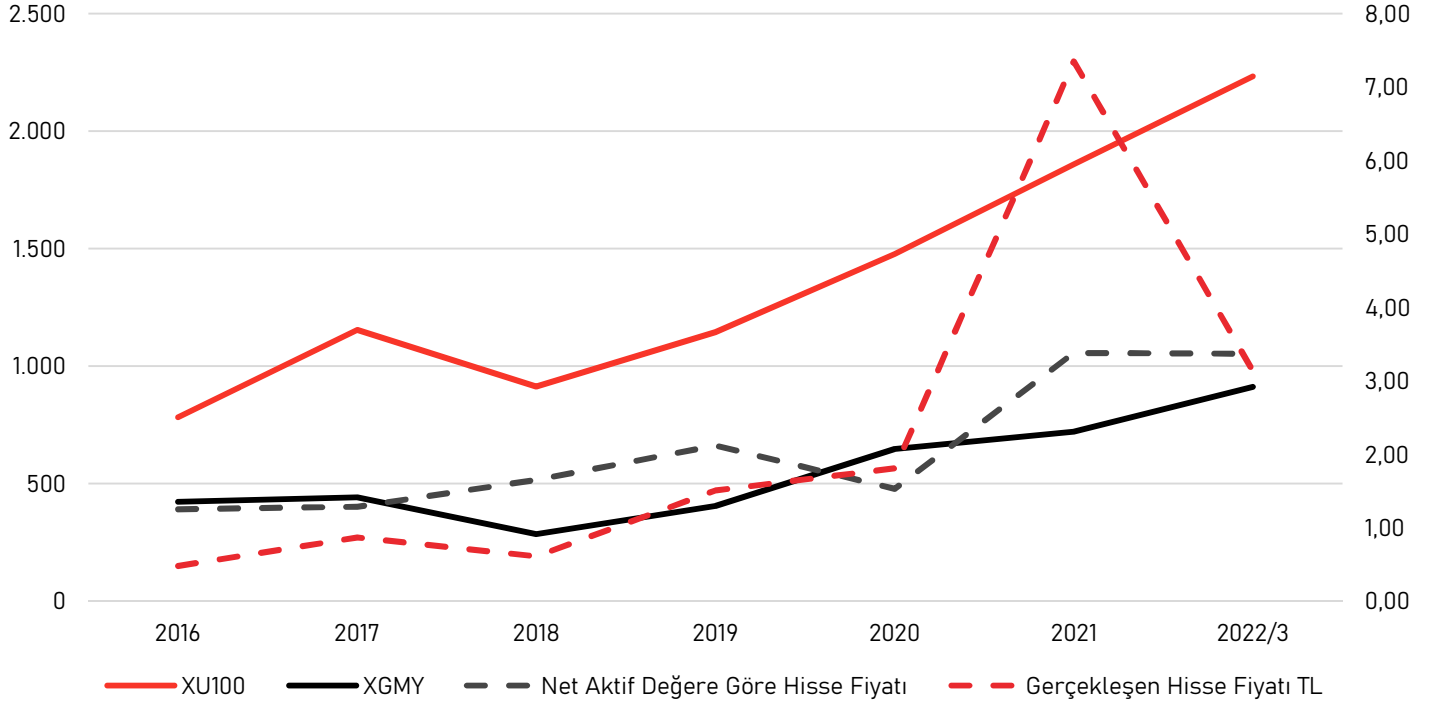
# Operasyonel Veriler

Doluluk Oranları %	31.03.2022	31.03.2021	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	68,0	40,5	27,6
Türkiye Toplam - Novotel	57,4	39,6	17,9
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	64,6	40,2	24,4
Rusya Toplam - İbis	44,2	44,0	0,2
Türkiye & Rusya Ana Toplam	59,3	41,2	18,2

Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) - TL	31.03.2022	31.03.2021	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	400	208	92
Türkiye Toplam - Novotel	863	283	205
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	532	232	130
Rusya Toplam - İbis	484	247	96
Türkiye & Rusya Ana Toplam	521	236	121

Otellere Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (KDV Hariç) - TL	31.03.2022	31.03.2021	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	348	119	193
Türkiye Toplam - Novotel	623	173	259
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	437	136	220
Rusya Toplam - İbis	296	156	90
Türkiye & Rusya Ana Toplam	399	142	182

# Piyasa Değeri ve Pay Senedi Performansı



## Şirket Değeri

2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022/3

Şirket Piyasa Değeri (milyon EUR)	64	98	50	112	98	633	265
Net Aktif Değer (milyon EUR)	167	141	135	157	83	299	268
Net Aktif Deęere Göre Hisse Fiyatı (EUR)	0,34	0,28	0,27	0,32	0,17	0,23	0,21
Gerekleęen Hisse Fiyatı (EUR)	0,13	0,20	0,10	0,23	0,20	0,49	0,20

# Portföy Sınırlamaları

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

	<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	69.090.055	45.341.273
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	2.941.847.582	2.941.512.905
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	322.123.912	322.123.912
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>281.165.790</b>	<b>242.211.116</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>3.614.227.339</b>	<b>3.551.189.206</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	889.816.783	805.034.149
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	45.073.448	44.989.197
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.656.888.995	2.673.678.830
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>22.448.113</b>	<b>27.487.030</b>
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>3.614.227.339</b>	<b>3.551.189.206</b>
	<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</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)	69.047.194	45.299.952
<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)	-	-
<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>	Gayri nakdi krediler	III-48.1. Md. 31	735.011.430	687.828.833
<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)	-	-

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)	%81,40	%75,01	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%10,82	%16,16	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%8,91	%15,67	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%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	%62,85	%835,12	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1,91	%0,49	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 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.



**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 201 Levent Loft C Blok Kat:8

34390 Levent / İstanbul

+90 212 371 87 00

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



**akfen**

**GYO**