

2. ÇEYREK FAALİYET RAPORU

20 21



akfen

GYO

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Topluluk") 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 2 Ağustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Mehmet Can Altıntaş, SMMM
Sorumlu Denetçi

2 Ağustos 2021
İstanbul, Türkiye

İçindekiler

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

Akfen
GYO

1

GENEL
BAKIŞ

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 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 637m² 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 yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri ise 3,5 milyar TL'ye yaklaştı.

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

Akfen GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri ise 3,5 milyar TL'ye yaklaştı.

VİZYON

Akfen GYO'nun vizyonunda Türkiye ve çevre coğrafyada uluslararası standartlarda inşa edilmiş ve kendi alanlarında uzman, marka bilinirliği yüksek iş ortakları ve kiracılar tarafından işletilen projelere sahip olmak ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak bulunuyor.

MİSYON

Gayrimenkul sektöründe yüksek kârlılığa sahip, sürdürülebilir projeleri geliştirip kendi portföyüne katmayı kendisine misyonu olarak tanımlayan Akfen GYO, bu sayede istikrarlı bilanço büyümesi ile hissedarlarına yüksek sermaye ve kâr payı getirisi sağlamayı hedefliyor.

DEĞERLER

- ⊕ Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından Accor stratejik ortaklık.
- ⊕ Ekonomik şehir otelciliği yatırımları.
- ⊕ Kendi alanlarında uzman, marka bilinirliği yüksek iş ortakları ve kiracılar tarafından işletilen projeler.
- ⊕ Uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülebilir, sürdürülebilir nakit akışı.
- ⊕ Gelişmiş finansal araçların etkin kullanımı.
- ⊕ Güçlü sermaye yapısı

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 olarak 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

Faaliyete Giren Portföy

- ⊕ 147 odalı Ibis Otel Ankara Airport

2015

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.

Faaliyete Giren Portföy

- ⊕ 317 odalı Ibis Otel Moskova

2016

Faaliyete Giren Portföy

- ⊕ 200 odalı Novotel İstanbul Bosphorus

2017

19.09.2016-23.05.2017 tarihleri arasında 4.218.000 adette, sermayenin %2,29'u oranında geri alım yapıldı.

Faaliyete Giren Portföy

- ⊕ 200 odalı Ibis Otel Tuzla

2018

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.

Akfen Holding'e ait 1000 adet A grubu ve 1000 adet D grubu imtiyazlı paylar Hamdi Akın'a devredildi.

- ⊕ Bulvar Loft Projesi

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 İşleri" Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %) tarafından 2018 yılı sonu itibarıyla tamamlanmıştır. Proje 822 konut, 31 adet ticari alan bağımsız bölümünden ve 94.453 m²den oluşmaktadır.

2019

Bulvar Loft Projesi'nin toptan satışı gerçekleşti ve projeden 380 milyon TL gelir sağlandı.

2.015.384 adet pay geri alınarak toplam geri alınan paylar 6.233.384 adete, sermayeye oranı %3,39'a ulaştı.

2020

Koronavirüs tedbirleri kapsamında 13 otelimiz ortalama 4 ay süreyle faaliyetlerini durdurdu.

3 otelimiz 2 ay süreyle sağlık çalışanlarına tahsis edildi.

Mevcut 177,7 M Euro mevcut banka borcunun Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda protokol imzalandı.

2021

238,8 M TL'lik tahvil paya dönüştürme yoluyla itfa edilerek Hamdi Akın'a tahsisli olarak 50.066.196 adet pay ihraç edildi.

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.

6.233.384 adet geri alınan pay 4,24-TL fiyattan satıldı.

Fıratcan İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.'nin %51 oranındaki hisseleri 6,2 M-EUR'ya satın alındı.

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

2. eyrek Gelişmeleri

11 Nisan - Refinansman

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

21 Nisan - 2020 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı hk

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.nin 2020 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 21.04.2021 tarihinde, şirket merkezi olan Levent Loft Binası, adresinde yapılmıştır.

22 Nisan - Kredi Derecelendirmesi

"Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř." JCR Eurasia tarafından *yatırım yapılınabilir* not ile değerlendirilmiştir.

"Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř." nin notları aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur.

- ✓ Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para: BB/ (Negatif Görünüm)
- ✓ Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu: BB/ (Negatif Görünüm)
- ✓ Uzun Vadeli Ulusal Notu: BBB (Trk) / (Stabil Görünüm)
- ✓ Uzun Vadeli İhraç Notu : - Kısa Vadeli Uluslararası Yabancı Para: B / (Negatif Görünüm)
- ✓ Kısa Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu: B / (Negatif Görünüm)
- ✓ Kısa Vadeli Ulusal Notu: A-3 (Trk) / (Stabil Görünüm)
- ✓ Kısa Vadeli İhraç Notu : -
- ✓ Desteklenme Notu: 1
- ✓ Ortaklardan Bağımsızlık Notu: B

24 Mayıs - İfo Yatırım ile Sözleşme İmzalanması

İfo Yatırım Menkul Değerler A.ř. ile 2 yıl süreli likidite sağlayıcılık sözleşmesi imzalandı.

2 Haziran - Sermaye Artırımı Başvurusu

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 artırımı için 02.06.2021 tarihinde SPK'ya başvurulmuş olup işlemlere İfo Yatırım Menkul Değerler A.ř. aracılık etmektedir.

30 Haziran - şirket Birleşmesi

İsparta Yurt Yatırımları A.ř. ile Masanda Turizm Yatırımları A.ř. tüm aktif ve pasifleriyle birlikte Akfen GYO ile kolaylaştırılmış usulde birleştirilmiştir.

2. eyrek Sonrası Gelişmeler

29 Temmuz 2021 - Bedelli Sermaye Artışı Onayı

şirket'in 1.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı ve %161,13726 oranında olmak üzere 555.353.668 TL artışla 900.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 29 Temmuz tarih ve 38/1149 sayılı toplantısında onaylanmıştır. SPK tarafından onaylı izahname Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 30 Temmuz 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Akfen Altyapı
Holding

Akfen Holding
(%100)

Akfen GYO
(%30*)

Kısaca Akfen Holding

Akfen Holding, büyüme potansiyeli olan sektörlerde aldığı doğru yatırım kararları sayesinde hızlı bir büyüme sergilerken, gerçekleştirdiği nitelikli ve özgün projelerle faaliyet gösterdiği sektörlere vizyon katmaya devam ediyor.

1976 yılında kurulan Akfen, Türkiye'nin önde gelen altyapı yatırım holdinglerinden biri olarak inşaat, sağlık, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım, atık su ve katı atık yönetimi hizmetleri, madencilik, enerji ve gayrimenkul alanlarında faaliyet gösteriyor.

Akfen, bu faaliyetlerinde her biri sektöründe dünyanın önde kuruluşları ile de ortaklık yürütüyor.

Akfen Holding'in dünyanın önde gelen otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Türkiye'de yapılacak Novotel ve İbis otel markaları için stratejik işbirliği devam ediyor.

Liman işletmeciliği alanında Port of Singapore Authority International (PSA) ve IFM Investors ortaklığı ile Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. hizmetini sunan Akfen, Akfen Yenilenebilir Enerji şirketi ile Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) ve Uluslararası Finans Kurumu (IFC) ortaklığı ile faaliyetlerini sürdürüyor.

Akfen, su ve atık su altyapı yatırımları alanında Hollanda'da kurulmuş uluslararası bir yatırım şirketi olan Kardan N.V., ile ortak kurulan Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş. (Akfen Çevre ve Su) ile boy gösteriyor.

Akfen Holding ayrıca Acacia Maden İşletmeleri A.Ş. vasıtasıyla Kastamonu'da çevreye duyarlı bir bakır madeni yatırımının da işletmesini yürütüyor.

**Dünyada LİDER
markalarla sektöründe
ÖNCÜ kuruluşlar**

2011 yılında denizyolu taşımacılığı faaliyetlerine başlayan Akfen, TEPE ve İskoçya merkezli Souter Investment ile İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İDO) ile yalnızca Türkiye'de değil, dünyada da lider deniz taşımacılığı kuruluşlarından biri olarak ismini duyuruyor.

1997 yılında kurulan IBS Sigorta ve Reasürans Sigorta Brokerliği A.Ş. (UIB Turkey) şirketinde 2002'de Lloyd's brokeri olan United Insurance Brokers (UIB) ile ortaklık yapan Akfen, bu sayede uluslararası bir kimlik kazanarak yoluna hala devam ediyor.

Kısaca Akfen Altyapı Holding

Akfen Altyapı Holding A.Ş. (Akfen Altyapı Holding), altyapı yatırım hizmetleri sağlamak amacıyla 2008 yılında kurulmuş olup Akfen Holding'in çatı şirketidir.

Akfen Altyapı Holding A.Ş. (Akfen Altyapı Holding), altyapı yatırım hizmetleri sağlamak amacıyla 2008 yılında kuruldu. Şirket, inşaat, enerji ve gayrimenkul sektörlerindeki faaliyetleriyle Türkiye'nin önde gelen şirketlerinden biri olarak öne çıkıyor.

2015 yılında Akfen İnşaat'ın Akfen Altyapı Holding'e devri sonrasında şirket, geçmişten gelen inşaat ve altyapı tecrübesini gayrimenkul projeleri, kamu-özel işbirliği kapsamında yapılan şehir hastaneleri, yurt ve otel projeleriyle pekiştirme fırsatı yakaladı.

Akfen Altyapı Holding çatısı altında, Akfen İnşaat dışında Akfen Turizm, Akfen Merter, Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme, Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi, Travelex ve Tepe Akfen Reformer şirketleri de bulunuyor.

Organizasyon Şeması

Akfen GYO A.Ş. Yönetim Kurulu

| | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Hamdi Akın | Yönetim Kurulu Başkanı |
| Pelin Akın Özalp ¹ | Yönetim Kurulu Başkan Vekili |
| Selim Akın | Yönetim Kurulu Üyesi |
| Gündoğan Durak | Yönetim Kurulu Üyesi |
| Sıla Cılız İnanç | 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
GMY, Mali ve İdari İşler



M. Okyay Turan
GMY, Operasyonlardan Sorumlu



Cüneyt Baltaoğlu
Rusya Koordinatörü

Aslı Canan Öcal Muhasebe Müdürü

Ayşegül Yılmaz Yatırımcı İlişkileri Yön. Ve Finans Uzmanı

Hülya Ay, Oğuzhan Turan, Fatih Akar İdari Personel

Rusya ve Türkiye'deki bağlı ortaklıklarda/iştiraklerde bulunan toplam personel sayısı 19'dur.

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

| Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar (bin TL) | 30.06.2021 | 30.06.2020 | Artış (%) |
|---|------------|------------|-----------|
| Kısa Vadeli Faydalar | 2.513 | 1.996 | 26 |
| Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. Yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve Şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır. | | | |

¹ Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu üyeliğinin yanı sıra Yatırımcı İlişkilerinden de sorumludur

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

30.06.2021

| Hissedar | Grubu | Pay Tutarı (TL) | Pay Adedi | Pay (%) |
|--------------------|-------|-----------------|-------------|---------|
| Akfen Holding A.Ş. | B | 104.654.831 | 104.654.831 | 30,37 |
| Hamdi Akın | B | 195.803.759 | 195.803.759 | 56,81 |
| | A | 1.000 | 1.000 | |
| | D | 1.000 | 1.000 | |
| | C | 999 | 999 | |
| Diğer | B | 44.184.742 | 44.184.742 | 12,82 |
| | C | 1 | 1 | |
| Toplam | | 344.646.332 | 344.646.332 | 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.

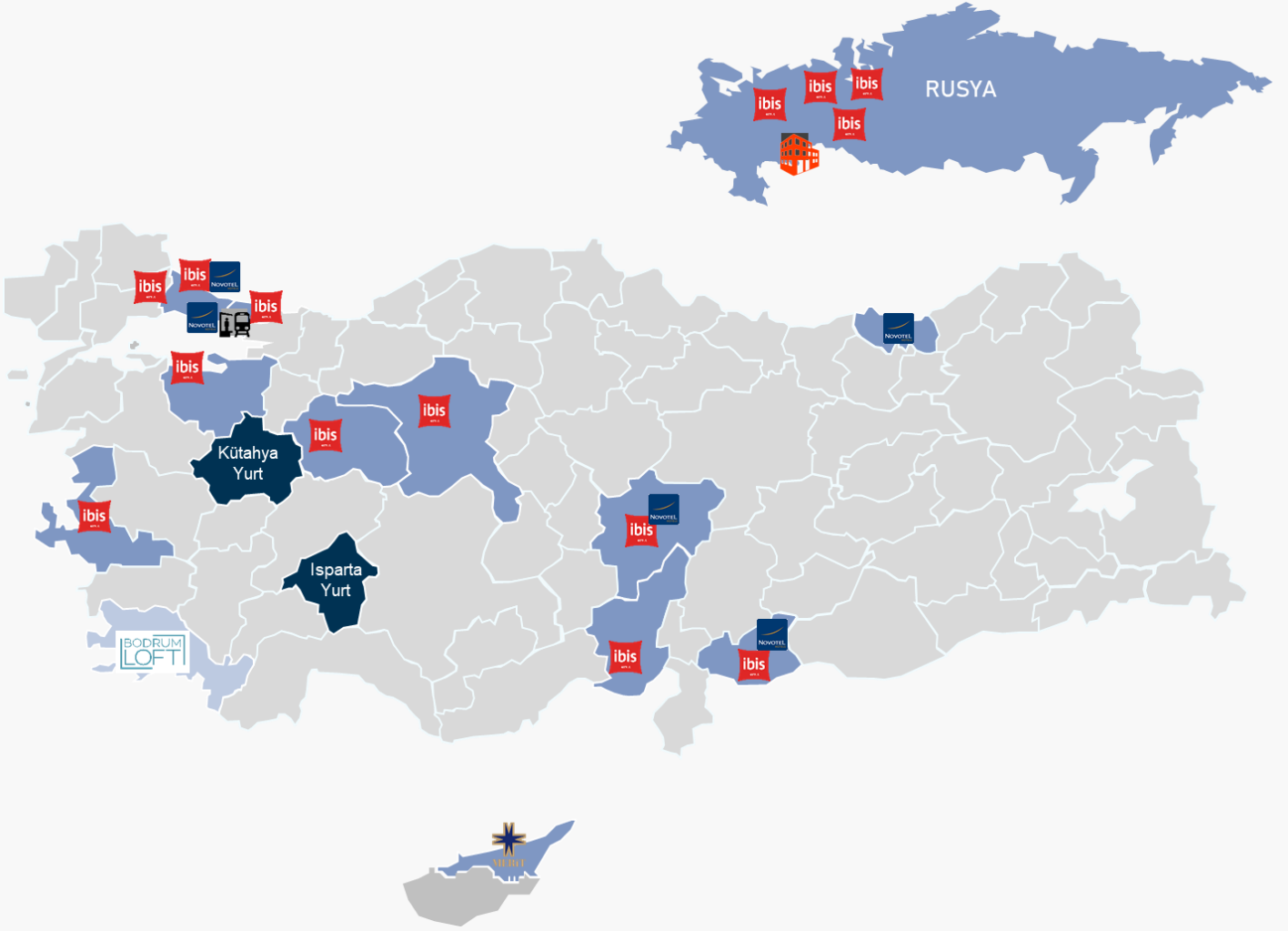
| Grup | Nama/ Hamiline | Beher Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam Nominal Değer (TL) | Sermayeye Oranı (%) | İmtiyaz Türü | Borsada İşlem Görüp Görmediği |
|--------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|---|
| A | Nama | 1 | 1.000 | <0,001 | Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır. | Borsada işlem görmemektedir. |
| B | Hamiline | 1 | 344.643.332 | 99,99 | İmtiyaz mevcut değildir. | Halka açık statüde olan hisseler, BIST Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. |
| C | Nama | 1 | 1.000 | <0,001 | Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır. | Borsada işlem görmemektedir. |
| D | Nama | 1 | 1.000 | <0,001 | Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır. | Borsada işlem görmemektedir. |
| Toplam | | | 344.646.332 | 100 | | |

Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri

| Ticaret Ünvanı | Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş. | Yaroslavl Otel Invest Ltd. * | Samstroykom Ltd. * | Volgastroymkom 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.

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 |
|-------------------|----------------------------|--|-------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| OTELLER | | | | | | |
| 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 | 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 |
| OFİS | | | | | | |
| 21 | Ofis Samara | 4.637 m ² | Mülkiyet | Mülkiyet | 2009 | Mart 2012 |
| TATİL KÖYÜ | | | | | | |
| 22 | Bodrum Loft | 92 oda | 49 yıl | 2067 | 2016 | Temmuz 2020 |
| YURTLAR | | | | | | |
| 23 | Isparta Yurt | 4.032 yatak | 15 yıl | 2042 | 2016 | Aralık 2018 |
| 24 | Kütahya Yurt | 3.200 yatak | 15 yıl | 2045 | 2017 | Eylül 2019 |
| DIĞER | | | | | | |
| 25 | Devam eden proje | ~28 bin m ² | 29 yıl | 2018 | 2021 | Plan. 2023 |
| TOPLAM | | 21 otel (3.720 oda), 2 yurt, 1 ofis binası ve 1 devam eden proje | | | | |

Portföy



Novotel Trabzon
Oda Sayısı: 286
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 22,0 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 15,0 M



Novotel Karaköy İstanbul
Oda Sayısı: 200
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 35,6 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 52,7 M



Novotel ve Ibis Otel Gaziantep
Oda Sayısı: Ibis - 177
Novotel - 92
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 16,2 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 7,7 M



Novotel ve Ibis Otel Kayseri
Oda Sayısı: Ibis - 160
Novotel - 96
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 12,2 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 7,2 M



Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu
Oda Sayısı: Ibis - 228
Novotel - 208
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 23,1 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 32,3 M



Ibis Otel Esenyurt
Oda Sayısı: 156
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 8,0 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 8,3 M



Ibis Otel Bursa
Oda Sayısı: 200
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 8,9 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 5,3 M



Ibis Otel Ankara Airport
Oda Sayısı: 147
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 8,8 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 9,1 M



**Ibis Otel
Eskişehir**
Oda Sayısı: 108
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 4,6 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 1,5 M



**Ibis Otel
Adana**
Oda Sayısı: 165
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 9,7 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 7,5 M



**Ibis Otel
Alsancak, İzmir**
Oda Sayısı: 140
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 6,5 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 7,4 M



**Ibis Otel
Tuzla**
Oda Sayısı: 200
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 16,0 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 10,5 M



**Ibis Otel
Yaroslavl**
Oda Sayısı: 177
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 16,1 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 8,0 M



Ibis Otel Samara
Oda Sayısı: 204
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 14,7 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 7,8 M



**Ibis Otel
Kaliningrad**
Oda Sayısı: 167
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 15,0 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 10,7 M



**Ibis Otel
Moskova**
Oda Sayısı: 317
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 33,0 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 27,9 M



BODRUM
LOFT



**Merit Park Otel
Girne KKTC**
Oda Sayısı: 286
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 33,9 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 69,0 M



Bodrum Loft
Oda Sayısı: 36 villada,
92 yatak odası
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 42 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 31,2 M

Yurtlar



**Isparta Öğrenci
Yurdu**
Oda Sayısı: 4032
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 7,7 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 17,9 M



**Kütahya Öğrenci
Yurdu**
Oda Sayısı: 3200
Toplam Yatırım Tutarı:
EUR 8,7 M
Gayrimenkul Değeri:
EUR 13,4 M

Devam Eden Proje



**Söğütluçeşme'de tren garı,
otopark ve ticari alan**
Kiralanan Alan: 18.000 m² 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) | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Hasılat | 58 | 24 |
| Satışlar Maliyeti | -6 | -5 |
| Esas Faaliyet Kârı | 49 | 15 |
| Kur Farkı Zararı | -90 | -161 |
| Dönem Karı/(Zararı) | 57 | -203 |
| FAVÖK | 47 | 15 |
| FAVÖK Marjı | 82% | 61% |
| Yatırım Harcamaları | 0,7 | 1,0 |
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 3.390 | 2.698 |
| Ödenmiş Sermaye* | 345 | 184 |
| Özkaynaklar | 1.526 | 718 |
| Finansal Borç** | 1.800 | 1.865 |
| Toplam Varlıklar | 3.753 | 2.904 |
| Finansal Borç/Toplam Varlıklar *** | 48% | 64% |

(*) Finansal tablolarında finansal yükümlülük kaleminde muhasebeleşen paya dönüştürülebilir tahvilin 12 Ocak 2021 tarihinde 238.627.431,84 TL olarak itfası gerçekleşmiş olup sermaye 243.066.196 TL'ye artırılmış, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda finansal yükümlülük olarak muhasebeleşen 237.392.730 TL tutarındaki ihraç edilmiş borçlanma araçları, raporlama dönemi sonrası sermayeye ilave edilmiştir.

(*) Şirket düzenli ve sürekli gelir getirici varlık katkısı ile gelirlerinde salgının etkisini azaltacak daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla nominal sermayesini 344.646.332 TL'ye artırmak suretiyle 450.000.002,48 TL tutarında fon sağlayarak 09.02.2021 tarihinde Bodrum' da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamının 235.000.000 TL' ye Akfen Altyapı Holding A.Ş.'den, Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü'ne 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamının 215.000.000 TL' ye Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den satın almıştır. Isparta Yurt ve Masanda Turizm 30 Haziran 2021 tarihinde Şirket bünyesinde birleşmiştir.

(**) IFRS 16 kapsamında muhasebeleşen kiralama borçları hariç.

2.436 milyon TL

Toplam Portföy Değeri

30.06.2021

1.798 milyon TL

Toplam Portföy Değeri

31.12.2020

Artış

%35

1.512 milyon TL

Net Aktif Değer *

30.06.2021

757 milyon TL

Net Aktif Değer *

31.12.2020

Artış

%100

* Akfen GYO'nun bağlı otaklıklarının 31 Aralık 2020 itibarıyla hazırlanan Şirket değerlendirmelerine göre bulunan gerçeğe uygun değeri baz alınarak hesaplanmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

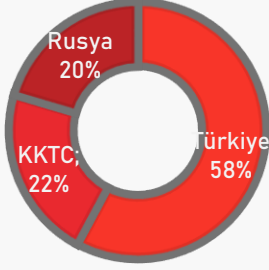
| (milyon TL) | 30.06.2021 | 31.12.2020 | Değişim (%) |
|-------------|------------|------------|-------------|
| Türkiye | 2.045 | 1.483 | 38 |
| KKTC | 622 | 622 | 0 |
| Rusya | 657 | 540 | 22 |
| Toplam | 3.325 | 2.645 | 26 |

IFRS 16 kapsamında muhasebeleşen arsa kiralari hariç rakamlardır.

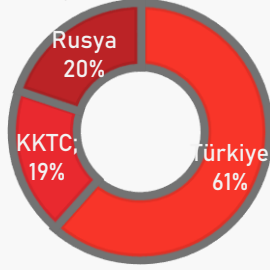
Net Aktif Değer

| Portföy Tablosu (milyon TL) | 31.06.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| Faal Oteller | | |
| Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu | 291 | 291 |
| Ibis Otel Eskişehir | 13 | 13 |
| Novotel Trabzon | 135 | 135 |
| Ibis Otel ve Novotel Kayseri | 65 | 65 |
| Ibis Otel ve Novotel Gaziantep | 69 | 69 |
| Ibis Otel Bursa | 48 | 48 |
| Ibis Otel Esenyurt | 75 | 75 |
| Ibis Otel Adana | 68 | 68 |
| Ibis Otel İzmir Alsancak | 67 | 67 |
| Ibis Otel Ankara Airport | 82 | 82 |
| Ibis Otel Tuzla | 95 | 95 |
| Isparta Yurt | 161 | 0 |
| Kütahta Yurt | 121 | 0 |
| Bodrum Loft | 281 | 0 |
| Yatırımları Devam Eden Projeler | | |
| Bulvar Loft | 1 | 1 |
| İştirakler | 848 | 782 |
| Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. | 730 | 730 |
| Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş. | 52 | 52 |
| Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş. | 66 | 0 |
| Para ve Sermaye Piyasası Araçları | 16 | 7 |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 2.436 | 1.798 |
| Diğer Aktifler & Alacaklar | 225 | 157 |
| Borçlar | 1.150 | 1.198 |
| Net Aktif Değer – TL | 1.512 | 757 |
| Net Aktif Değer – Euro | 146 | 84 |

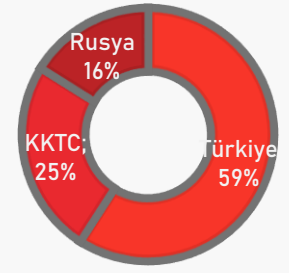
2021 2.Ç. Bölgesel
Hasılat Dağılımı



2021 2.Ç. Gayrimenkul
Değer Dağılımı



2021 2.Ç. Bölgesel
FAVÖK Dağılımı



Kira Gelirleri

| Kira Geliri (Bin TL) | 30.06.21 | 30.06.20 | Değişim (%) |
|-------------------------------------|---------------|---------------|-------------|
| Ibis Otel Zeytinburnu | 1.450 | 767 | 89 |
| Novotel Zeytinburnu | 1.966 | 1.072 | 83 |
| Ibis Otel Eskişehir | 344 | 501 | -31 |
| Novotel Trabzon | 652 | 331 | 97 |
| Ibis Otel Gaziantep | 647 | 583 | 11 |
| Novotel Gaziantep | 642 | 304 | 111 |
| Ibis Otel Kayseri | 908 | 496 | 83 |
| Novotel Kayseri | 710 | 501 | 42 |
| Ibis Otel Bursa | 821 | 496 | 66 |
| Ibis Otel Adana | 908 | 585 | 55 |
| Ibis Otel Esenyurt | 1.136 | 407 | 179 |
| Ibis Otel İzmir Alsancak | 779 | 645 | 21 |
| Ibis Otel Ankara Airport | 394 | 313 | 26 |
| Ibis Otel Tuzla | 1.687 | 756 | 123 |
| Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy | 2.209 | 1.040 | 112 |
| Ibis Otel Yaroslavl | 1.982 | 49 | 3966 |
| Ibis Otel Samara | 822 | 0 | - |
| Samara Ofis | 2.230 | 1.589 | 40 |
| Ibis Otel Kaliningrad | 4.194 | 0 | - |
| Ibis Otel Moskova | 2.568 | 1.852 | 39 |
| Merit Park Otel - KKTC Girne | 12.581 | 9.558 | 32 |
| Isparta&Kütahya Yurt* | 11.043 | 0 | - |
| Bodrum Loft* | 7.114 | 0 | - |
| Toplam | 57.789 | 21.847 | 165 |

*2021 Şubat itibarıyla Akfen GYO portföyüne alınmıştır.

| Kira Geliri (Bin TL) | 30.06.21 | 30.06.20 | Değişim (%) |
|---------------------------------------|---------------|---------------|-------------|
| Türkiye Toplam - İbis | 9.076 | 5.550 | 64% |
| Türkiye Toplam - Novotel | 6.180 | 3.249 | 90% |
| Türkiye Toplam - İbis&Novotel | 15.256 | 8.799 | 73% |
| Yurt gelirleri | 11.043 | - | - |
| Bodrum Loft | 7.114 | - | - |
| Rusya Toplam - İbis | 9.565 | 1.901 | 403% |
| Türkiye & Rusya Ana Toplam | 42.978 | 10.700 | 302% |
| Ana Toplam (TL) * | 57.789 | 21.847 | 165% |

* Merit Park Otel ve Samara Ofis dahil.

Toplam Finansal Borç

| (milyon TL) | 30.06.21 | 31.12.20 | Değişim (%) |
|--|--------------|--------------|-------------|
| 1 yıldan kısa | 152 | 457 | -67 |
| 1 - 2 yıl arası | 174 | 216 | -20 |
| 2 - 3 yıl arası | 182 | 218 | -17 |
| 3 - 4 yıl arası | 179 | 585 | -69 |
| 4 - 5 yıl arası | 456 | 389 | 17 |
| 5 yıl ve 5 yıldan uzun | 656 | - | - |
| Toplam | 1.800 | 1.865 | -4 |
| Avro Krediler Ağırlıklı Ortalama Yıllık Faiz Oranı | 6,00% | 6,00% | 0,00 |

IFRS 16 kapsamında muhasebeleşen kiralama borçları hariç.

İlişkili Taraf Bakiyeleri

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|--------------|------------|------------|
| Akfen Turizm | 8.700 | - |
| | 8.700 | - |

İlişkili taraflara ticari borçlar:

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Akfen İnşaat (*) | 16.737.456 | 16.566.973 |
| IBS Sigorta Brokerlık Hizmetleri A.Ş. | - | 43.329 |
| Akfen Holding | - | 5.366 |
| | 16.737.456 | 16.615.668 |

(*) 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

İlişkili taraflara diğer borçlar:

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------|------------|------------|
| Akfen Holding (*) | 49.440.304 | 31.571.903 |
| Şirket Ana Ortağı (*) | 33.914.717 | - |
| Akfen Altyapı | 205.226 | - |
| Diğer | 81.904 | - |
| | 83.642.151 | 31.571.903 |

(*) 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Akfen Holding'e ve Şirket Ana Ortağı'na olan diğer borçlar Şirket tarafından alınan fonlamaya ilişkindir.

Ertelenmiş gelirler:

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|------------------|------------|------------|
| Akfen Turizm (*) | 4.066.641 | - |
| | 4.066.641 | - |

(*) Şirketinin sahip olduğu Bodrum Loft Otel'in raporlama dönemi sonrasındaki aylara ait peşin tahsil edilen kira tutarlarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflarla işlemler

Bağlı ortaklık alımı

| | 01.01 – 30.06.2021 | 01.04 – 30.06.2021 | 01.01 – 30.06.2020 | 01.04 – 30.06.2020 |
|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Akfen Altyapı (*) | 235.000.000 | - | - | - |
| Akfen İnşaat (*) | 215.000.000 | - | - | - |
| | 450.000.000 | - | - | - |

(*) 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.

İnşaat işleri ile ilgili gelirler

| | 01.01 – 30.06.2021 | 01.04 – 30.06.2021 | 01.01 – 30.06.2020 | 01.04 – 30.06.2020 |
|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Akfen İnşaat(*) | 4.000.000 | - | - | - |
| | 4.000.000 | - | - | - |

(*) Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerdir.

Kira gelirleri (Hasılat)

| | 01.01 – 30.06.2021 | 01.04 – 30.06.2021 | 01.01 – 30.06.2020 | 01.04 – 30.06.2020 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Akfen Turizm (Bodrum Loft) | 7.114.481 | 7.114.481 | - | - |
| | 7.114.481 | 7.114.481 | - | - |

Kira giderleri

| | 01.01 – 30.06.2021 | 01.04 – 30.06.2021 | 01.01 – 30.06.2020 | 01.04 – 30.06.2020 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Isparta Şehir Hastanesi | 200.000 | - | - | - |
| Hamdi Akın | - | - | 70.714 | - |
| | 200.000 | - | 70.714 | - |

Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

Akfen GYO'nun 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği ve detayları Not 7'de verilen 170.000.000 TL nominal bedelli paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı Akfen Holding tarafından satın alınmış olup 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 1.234.702 TL tutarında faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir (30 Haziran 2020: 16.581.400 TL).

Faiz gelirleri (Adat)

| | 01.01 – 30.06.2021 | 01.04 – 30.06.2021 | 01.01 – 30.06.2020 | 01.04 – 30.06.2020 |
|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Akfen Holding | - | - | 505 | - |
| | - | - | 505 | - |

Faiz giderleri (Adat)

| | 01.01 – 30.06.2021 | 01.04 – 30.06.2021 | 01.01 – 30.06.2020 | 01.04 – 30.06.2020 |
|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Akfen Holding | 5.234.114 | 3.796.538 | - | - |
| Akfen Turizm | 541.724 | 490.513 | - | - |
| Akfen Altyapı | 22.673 | 3.479 | - | - |
| | 5.798.511 | 4.290.530 | - | - |

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

| | 01.01 – 30.06.2021 | 01.04 – 30.06.2021 | 01.01 – 30.06.2020 | 01.04 – 30.06.2020 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*) | 2.512.743 | 994.940 | 1.995.664 | 815.193 |
| | 2.512.743 | 994.940 | 1.995.664 | 815.193 |

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

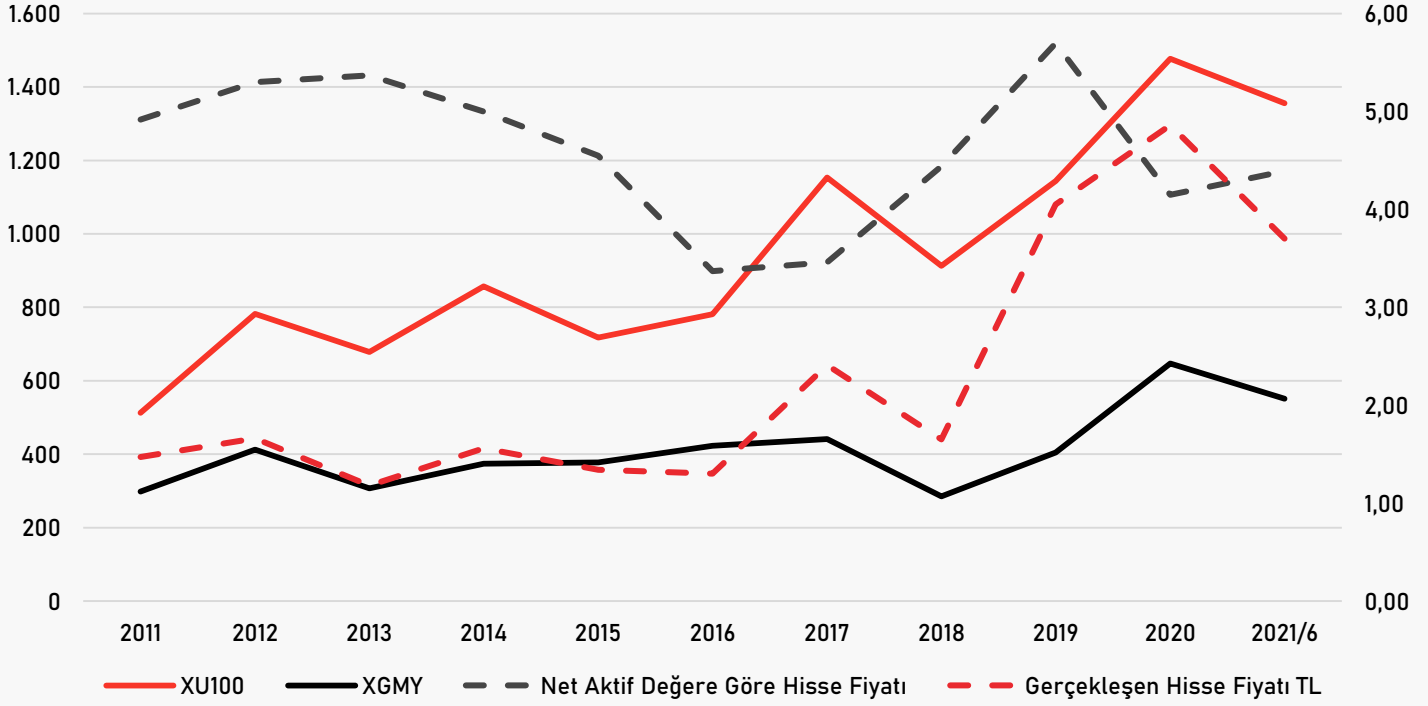
Operasyonel Veriler

| Doluluk Oranları % | 30.06.21 | 30.06.20 | Değişim (%) |
|-------------------------------|----------|----------|-------------|
| Türkiye Toplam - İbis | 38,6% | 31,6% | 7,0 |
| Türkiye Toplam - Novotel | 40,1% | 30,4% | 9,6 |
| Türkiye Toplam - İbis&Novotel | 39,1% | 31,2% | 7,8 |
| Rusya Toplam - İbis | 49,2% | 25,0% | 24,2 |
| Türkiye & Rusya Ana Toplam | 41,7% | 29,6% | 12,1 |

| Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) - TL | 30.06.21 | 30.06.20 | Değişim (%) |
|--------------------------------------|----------|----------|-------------|
| Türkiye Toplam - İbis | 216 | 175 | 23 |
| Türkiye Toplam - Novotel | 326 | 281 | 16 |
| Türkiye Toplam - İbis&Novotel | 252 | 208 | 21 |
| Rusya Toplam - İbis | 315 | 274 | 15 |
| Türkiye & Rusya Ana Toplam | 271 | 231 | 17 |

| Otellere Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (KDV Hariç) - TL | 30.06.21 | 30.06.20 | Değişim (%) |
|---|----------|----------|-------------|
| Türkiye Toplam - İbis | 116 | 71 | 64 |
| Türkiye Toplam - Novotel | 196 | 120 | 64 |
| Türkiye Toplam - İbis&Novotel | 142 | 87 | 64 |
| Rusya Toplam - İbis | 211 | 96 | 119 |
| Türkiye & Rusya Ana Toplam | 160 | 93 | 72 |

Piyasa Değeri ve Pay Senedi Performansı



| Şirket Değeri | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 30.06.2021 |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------|
| Şirket Piyasa Değeri (milyon TL) | 270 | 305 | 217 | 287 | 247 | 239 | 443 | 304 | 745 | 894 | 1.275 |
| Net Aktif Değer (milyon TL) | 905 | 975 | 988 | 920 | 837 | 620 | 636 | 817 | 1048 | 757 | 1.512 |
| Net Aktif Değere Göre Hisse Fiyatı | 4,92 | 5,30 | 5,37 | 5,00 | 4,55 | 3,37 | 3,46 | 4,44 | 5,70 | 4,11 | 4,39 |
| Gerekleğen Hisse Fiyatı TL | 1,47 | 1,66 | 1,18 | 1,56 | 1,34 | 1,30 | 2,41 | 1,65 | 4,05 | 4,86 | 3,70 |
| Şirket Piyasa Değeri (milyon EUR) | 110 | 130 | 74 | 101 | 77 | 64 | 98 | 50 | 112 | 98 | 124 |
| Net Aktif Değer (milyon EUR) | 369 | 415 | 336 | 325 | 263 | 163 | 141 | 135 | 158 | 84 | 146 |
| Gerekleğen Hisse Fiyatı EUR | 0,60 | 0,71 | 0,40 | 0,55 | 0,42 | 0,35 | 0,53 | 0,27 | 0,61 | 0,54 | 0,36 |

Portföy Sınırlamaları

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

| | Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler | İlgili Düzenleme | 30 Haziran 2021 | 31 Aralık 2020 |
|----|---|------------------------|-----------------|----------------|
| A | Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (b) | 15.765.062 | 6.810.364 |
| B | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (a) | 1.618.951.377 | 1.043.481.099 |
| C | İştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 282.454.312 | 217.961.504 |
| | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | - | - |
| | Diğer varlıklar | | 178.279.630 | 122.789.667 |
| D | Toplam varlıklar (aktif toplamı) | III-48.1. Md. 3 / (p) | 2.095.450.381 | 1.391.042.634 |
| E | Finansal borçlar | III-48.1. Md. 31 | 987.470.576 | 1.110.746.338 |
| F | Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1. Md. 31 | 48.256.047 | 34.318.474 |
| G | Finansal kiralama borçları | III-48.1. Md. 31 | - | - |
| H | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | 83.642.151 | 31.571.903 |
| I | Özkaynaklar | III-48.1. Md. 31 | 945.884.002 | 193.177.103 |
| | Diğer kaynaklar | | 30.197.605 | 21.228.816 |
| D | Toplam kaynaklar | III-48.1. Md. 3 / (p) | 2.095.450.381 | 1.391.042.634 |
| | Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler | İlgili Düzenleme | 30 Haziran 2021 | 31 Aralık 2020 |
| 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) | 15.734.859 | 6.777.646 |
| 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) | - | - |
| C1 | Yabancı iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (d) | - | - |
| C2 | İşletmecisi şirkete iştirak | III-48.1. Md. 28/1 (a) | - | - |
| J | Gayri nakdi krediler | III-48.1. Md. 31 | 502.546.590 | 436.618.301 |
| 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) | - | - |

| 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) | %54,95 | %75,01 | >%51 |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | %38,33 | %16,16 | <%50 |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1. Md. 24 / (d) | %38,26 | %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 | %181,06 | %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) | %0,07 | %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 |

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 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

