



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Yatırımcı Sunumu

8 Ocak 2018

Bölüm	Sayfa
I. Yatırımcı Özeti	2
II. AKFEN GYO Hakkında Bilgiler	5
III. Finansal Analiz	14
IV. Üst Yönetim	19
V. İhraç ile ilgili Bilgiler	21
VI. Ek Bilgiler	23

---

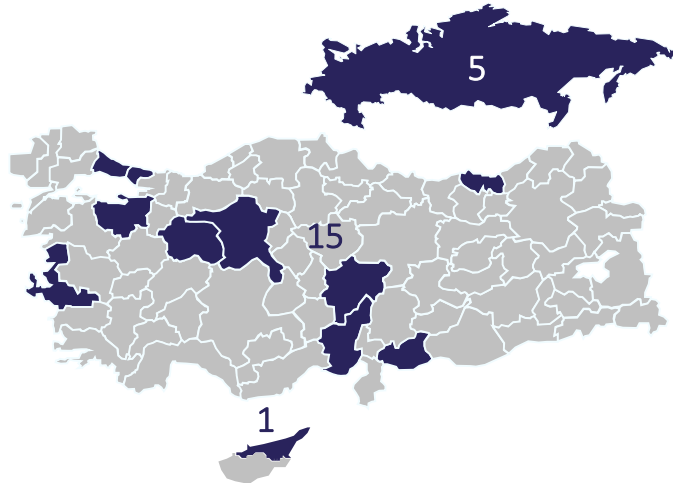
# 1. Yatırımcı Özeti

# Yatırımcı Özeti (1/2)

## Özet Bilgiler

Kuruluş Tarihi	2006
Ortaklık Yapısı	Akfen Mühendislik (%56,88), Hamdi Akın (%16,50), Diğer <sup>(1)</sup> (%26,63)
Stratejik Ortaklar	Accor SA
Faaliyet Gösterilen Ülkeler	Türkiye, Rusya, Kıbrıs <sup>(3)</sup>
Faaliyet Alanları	Otel projeleri geliştirmek ve inşa ettirmek
Otel ve Oda Sayısı	20 Otel, 3.628 oda ve 1 ofis binası
Yatırımı Devam Eden Proje	Bulvar Loft <sup>(2)</sup>
Net Varlık Değeri («NAV») (30.09.2017)	TL 568 milyon

## Uluslararası Gayrimenkul Portföyü



<sup>(1)</sup> Akfen Grubu'nda bulunmayan halka açık paylar %22'dir.

<sup>(2)</sup> Kasım 2017'de Akfen İnşaat'tan Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı'na (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devir alındı

<sup>(3)</sup> KKTC Girne'de Merit Park Otel hizmet vermektedir.

## Özet Finansallar

('000 TL)	30.09.2017	30.09.2016	31.12.2016	31.12.2015
<b>Toplam Varlık</b>	1.528.524	1.652.131	1.498.018	1.616.986
<b>Özkaynak</b>	479.882	806.833	560.795	804.107
<b>NAV</b>	568.400	807.035	619.609	836.796
<b>Finansal Borç</b>	947.576	759.122	839.695	704.017
<b>Net Borç</b>	941.061	744.870	775.219	687.778
<b>Hasılat</b>	47.851	41.320	54.180	53.534
<b>FAVÖK</b>	36.548	28.815	37.122	39.183
<b>Brüt Kar Marjı</b>	<b>85%</b>	<b>85%</b>	<b>82%</b>	<b>86%</b>
<b>FAVÖK Marjı</b>	<b>76%</b>	<b>70%</b>	<b>69%</b>	<b>73%</b>
<b>Net Borç / Özkaynak</b>	<b>1,96x</b>	<b>0,92x</b>	<b>1,48x</b>	<b>0,86x</b>

## İhraca ilişkin Bilgiler

İhraççı	Akfen GYO
Enstrüman	Pay Dönüştürülebilir Tahvil («PDT»)
İhraç Tutarı	[170.000.000 TL]
Talep Toplama - İhraç Tarihi	[16 Ocak 2018] - [17 Ocak 2018]
İhraç Şekli	Nitelikli Yatırımcılara Satış
Pay Dönüştürme Opsiyonu	Opsiyonun kullanım hakkı ihraççıda olacaktır
Vade	3 yıl
Anapara İtfa Planı	Vade sonunda bir defada ödenecektir
Yıllık Tahvil Faiz Oranı	%12,00
Kupon Ödeme Sıklığı	Vade sonunda bir defada ödenecektir
Faiz Türü	Sabit
Dönüştürme Fiyatı	2,75
Dönüştürme Oranı	51,09

## Yatırım Rasyoneli

- Türkiye'nin önde gelen gruplarından biri olan Akfen Grubu'nun yarattığı değere ortak olmak
- Gelirlerin sürdürülebilir, giderlerin yönetilebilir olmasını sağlayan etkenler:
  - ✓ Şirketin ve bağlı ortaklıklarının portföylerindeki gayrimenkullerin yeni olmaları (ortalama yaş: 7),
  - ✓ Kiralık olan arsaların kiralama dönemlerinin uzun olması, (Arsa mülkiyet/kira oranı: %41 mülkiyet; Kiralık aralarda ortalama kalan süre 32 yıl)
  - ✓ Otel portföyünün tamamının otel işletmeciliği konusunda uluslararası çapta pazar payı ve bilinirliği olan, ülkelerindeki borsalarda işlem gören gruplarca işletilmesi (Accor, Merit International)
  - ✓ Söz konusu gruplarla uzun dönemli sözleşmeler imzalanmış olması
  - ✓ Otel yatırımlarının tamamlanmış olması, mevcut devam eden tek yatırımın nakit yaratma potansiyeli yüksek olması beklenen Bulvar Loft Projesi olması,
- Şirket ve ana ortakların finansal gücü ve kaynak yaratma kabiliyeti
- Akfen GYO'nun halka açık ve sermaye piyasası mevzuatına tabi olması sebebiyle şeffaf yapısı
- Borç sermaye piyasalarında halka açık bir şirket tarafından gerçekleştirilecek ilk paya dönüştürülebilir tahvil ("PDT") ihracına iştirak

## Akfen Grubu

- 1976 yılında ilk şirketini kuran Akfen 1999 yılında Holding statüsüne kavuşmuş olup, Türkiye'nin birçok altyapı projelerinde yatırımcı sıfatıyla bulunarak Türkiye'nin önde gelen altyapı yatırım holdinglerinden birine dönüşmüştür.
- Akfen'in faaliyet konusu; inşaat, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım ve atık su hizmetleri, madencilik, enerji ve gayrimenkul gibi endüstri kollarında faaliyet gösteren bağlı ortaklık ve iştiraklerine yatırım yapmak, idare ve koordinasyonunu sağlamaktır.
- Grubun lider şirketleri/ortaklıkları arasında:
  - ✓ Üstyapı, havalimanı, endüstriyel tesis, altyapı ve çevre koruma alanlarının inşaatında faaliyet gösteren ve toplam yaklaşık 2 milyar USD tutarında proje tamamlamış olan **Akfen İnşaat**,
  - ✓ Dünyanın en büyük liman işletmecilerinden biri olan **PSA International** ve dünyanın önde gelen altyapı fonlarından **IFM Investors** ile ortaklık altında Türkiye'nin en büyük ithalat-ihracat konteyner limanı: **Mersin Uluslararası Limanı**, ve
  - ✓ 245 MW operasyonel kurulu kapasiteye sahip enerji santrali portföyü ile EBRD ve IFC ortaklığı bulunan **Akfen Yenilenebilir Enerji** yer almaktadır.
- Grup, Tepe İnşaat Sanayi A.Ş., PSA International, Souter Investments LLP, Kardan N.V, gibi ulusal ve uluslararası tanınmış müteşebbis ortaklarla beraber çalışmaktadır. Akfen Grubu'nun dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Türkiye'de yapılan Novotel ve İbis otel markaları için stratejik işbirliği mevcuttur.

---

**2.**

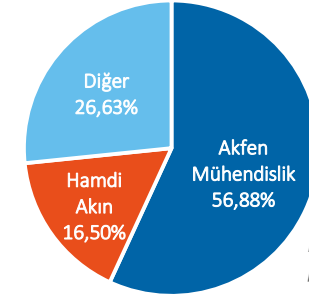
Akfen GYO Hakkında Bilgiler

# Akfen GYO

## Genel Bilgiler

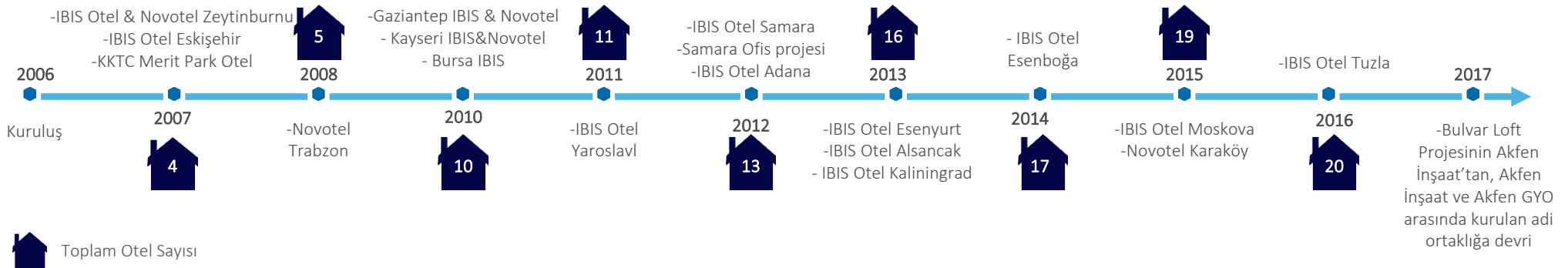
- ✓ Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Akfen GYO), ekonomik şehir oteli projeleri geliştirmek ve inşa ettirmek amacıyla faaliyet gösteren bir firma olup 2006 yılında Akfen Holding'in bağlı ortaklığı haline gelmiş ve Şubat 2017'de gerçekleşen bölünme sonrasında ise Akfen Mühendislik'e devredilmiştir.
- ✓ Şirket, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak ve gayrimenkul portföyü geliştirmek amacıyla istinaden Avrupa'nın en büyük uluslararası otel işletmesi olan Accor S.A. ("Accor") ile işbirliği yapmıştır.
- ✓ Accor, 95 ülkedeki yaklaşık 4.144 oteli ve 583.000 odası ile Avrupa'da oda arzı açısından 1 numaralı otel zinciridir.
- ✓ Şirket özgün iş modeline bağlı olarak geliştirdiği üç ve dört yıldızlı otelleri Accor'a uzun dönemli sözleşmeleri ile kiraya vermek suretiyle düzenli ve öngörülebilir kira geliri elde edebilmektedir.
- ✓ Akfen GYO Türkiye'de 15, KKTC'de 1 ve Rusya'da 4 olmak üzere toplam 20 otel, Rusya'da bulunan 1 ofis binası ve 2019'da tamamlanması planlanan Bulvar Loft projesinden oluşan bir portföye sahiptir.
- ✓ Akfen GYO kurulduğundan beri toplam 291 milyon EUR yatırım yapmıştır ve bu yatırımlar 31.12.2016 itibarıyla 378 milyon EUR olarak değerlendirilmektedir.
- ✓ Şirket, ödenmiş sermayesini 2011 yılı Mayıs ayında gerçekleşen halka arzla 138.000.000 TL'den 184.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

## Ortaklık Yapısı



\*Akfen Grubu'nda bulunmayan halka açık paylar %22'dir

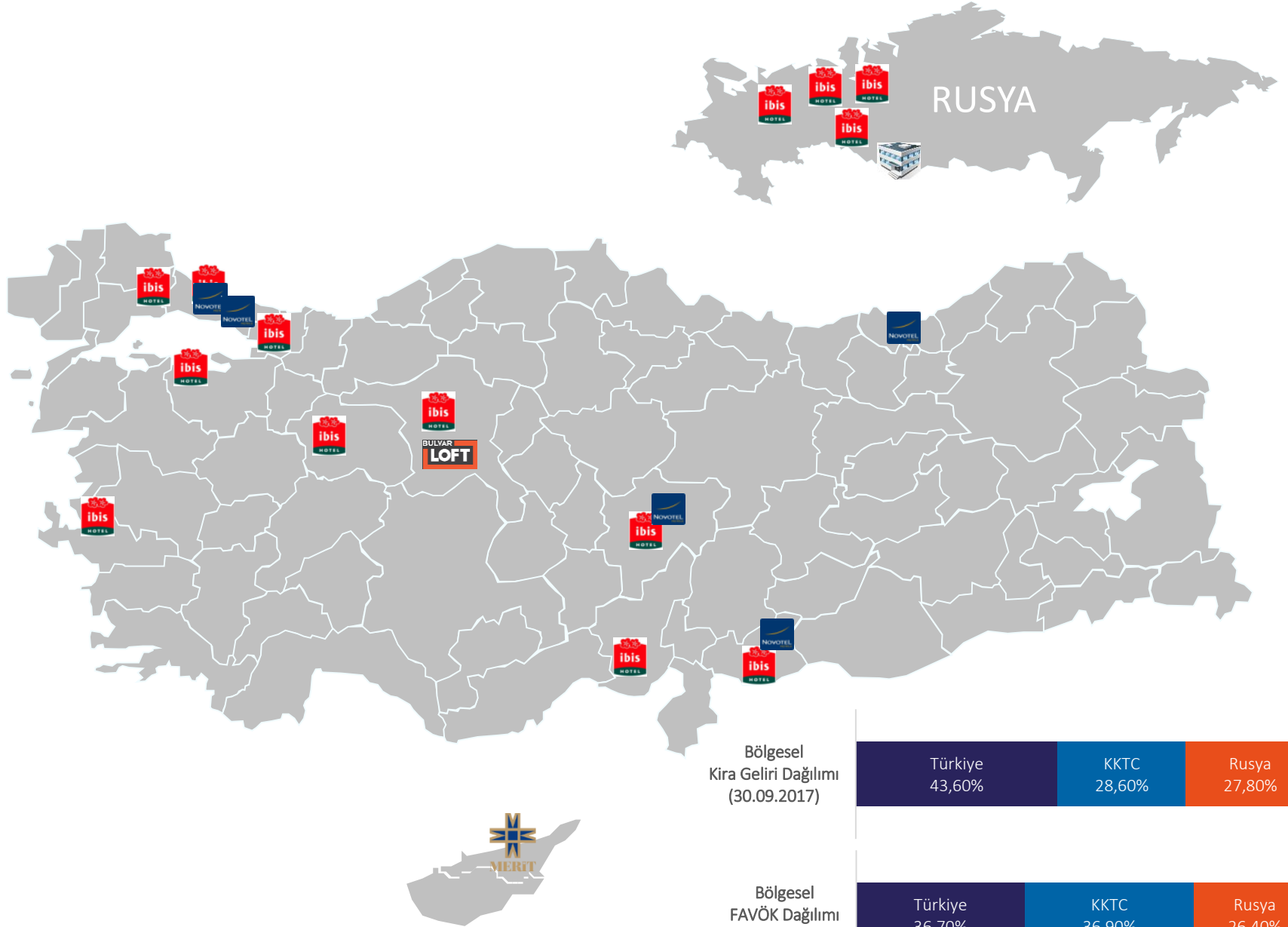
## Accor ile Stratejik Ortaklık (Accor S.A.'nın Marka Portföyü)



# Operasyon Haritası

Akfen GYO, Aralık 2017 itibarıyla, Türkiye, KKTC ve Rusya olmak üzere 3 farklı coğrafyada faaliyet gösteren toplam 20 otel 3.628 oda ve 1 ofis binasından oluşan bir portföye ulaşmıştır

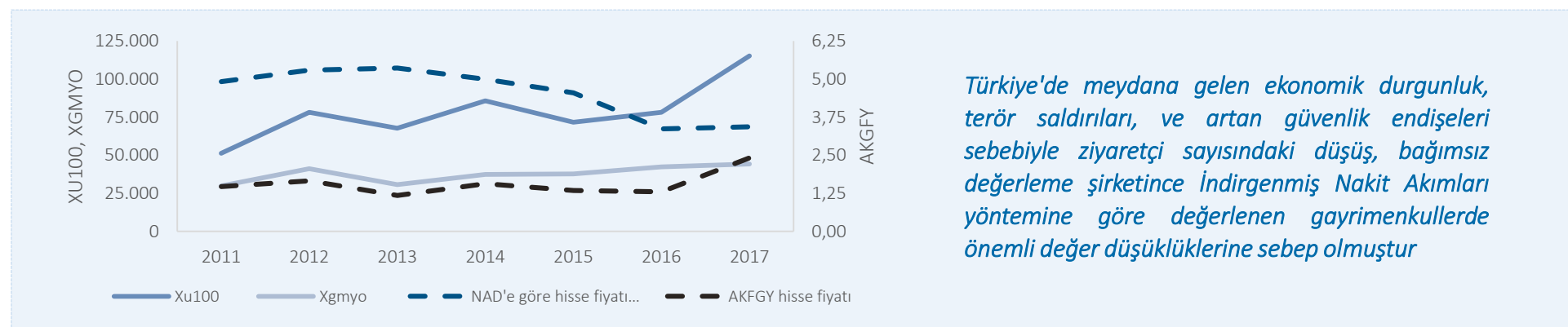
İnşaatı devam etmekte olan Bulvar Loft projesi de Kasım 2017 ayında Akfen İnşaat'tan, Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı'na (Akfen GYO %99 - Akfen İnşaat %1) devredilmiştir





# Yıllar İtibarıyla Net Aktif Değeri Tablosu

Portföy Tablosu (TL m)	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017 <sup>(1)</sup>
<b>Faal Oteller</b>							
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	208	211	247	233	227	170	176
İbis Otel Eskişehir	20	16	17	15	14	11	11
Novotel Trabzon	77	78	97	110	124	109	125
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	60	56	61	54	52	42	48
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	53	52	65	59	58	40	48
Ibis Otel Esenyurt	-	46	58	56	60	41	45
Ibis Otel Adana	-	37	40	40	45	44	49
Ibis Otel İzmir Alsancak	-	-	47	46	47	45	46
İbis Otel Ankara Airport	-	-	-	35	38	34	48
Ibis Otel Bursa	48	48	54	48	46	37	38
Ibis Otel Tuzla	-	-	-	-	-	-	67
<b>Yatırımları Devam Eden Projeler</b>	<b>102</b>	<b>70</b>	<b>52</b>	<b>21</b>	<b>43</b>	<b>50</b>	<b>0</b>
<b>İştirakler</b>							
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	388	313	349	309	293	341	379
Hotel Development and Investment B.V.	3	154	96	93	67	60	0 <sup>(3)</sup>
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırım ve İnş. A.Ş.	72	60	67	65	65	27	32
Para ve Sermaye Piyasaları Araçları	6	1	-	-	10	1	49
<b>Toplam Portföy Değeri</b>	<b>1.037</b>	<b>1.144</b>	<b>1.249</b>	<b>1.183</b>	<b>1.186</b>	<b>1.053</b>	<b>1.112</b>
Diğer Aktifler ve Alacaklar	34	32	29	26	32	45	99
Borçlar	166	200	290	289	381	478	579
<b>Net Aktif Değer (NAD)</b>	<b>905</b>	<b>975</b>	<b>988</b>	<b>920</b>	<b>837</b>	<b>620</b>	<b>632<sup>(2)</sup></b>
<b>Kapanış Fiyatı</b>	<b>1,47</b>	<b>1,66</b>	<b>1,18</b>	<b>1,56</b>	<b>1,34</b>	<b>1,30</b>	<b>2,41</b>
<b>Piyasa Değeri (TL m)</b>	<b>270</b>	<b>305</b>	<b>217</b>	<b>287</b>	<b>247</b>	<b>239</b>	<b>443</b>



Not: Ekspertiz değerlemeleri, 2011-2013 yılları arasında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2013-2017 yılları arasında Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir. 31.12.2017 tarihinde ise tekrar TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

<sup>(1)</sup> GYO'ya ait gayrimenkul değerlendirme rakamları hariç diğer rakamlar söz konusu GYO solo finansalların ve şirket değerlendirme raporlarının hazır olmamasından ötürü tahmini olarak sunulmuştur.

<sup>(2)</sup> 31/12/2017 için hesaplanan Net Aktif Değere Bulvar Loft projesinin değeri dahil değildir. Değerleme raporuna göre projenin Akfen GYO'ya kalacak net karının 187,8 milyon TL olması beklenmektedir.

<sup>(3)</sup> Hotel Development and Investment B.V. Mart 2017 itibarıyla Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'ye devir olmuştur.

# Akfen GYO Portföy (1/2)



## IBIS OTEL & NOVOTEL ZEYTİNBURNU

Oda Sayısı: IBIS-228  
Novotel -208  
Toplam Yatırım Tutarı: EUR 23,1m  
Gayrimenkul Değeri: TL 176,3m



## NOVOTEL TRABZON

Oda Sayısı:200  
Toplam Yatırım Tutarı: EUR 22,0 m  
Gayrimenkul Değeri: TL 125,0m



## IBIS OTEL & NOVOTEL GAZİANTEP

Oda Sayısı: IBIS-177  
Novotel-92  
Toplam Yatırım Tutarı: EUR 16,2m  
Gayrimenkul Değeri: TL 48,3m



## IBIS OTEL & NOVOTEL KAYSERİ

Oda Sayısı: Ibis- 160  
Novotel- 96  
Toplam Yatırım Tutarı: EUR 12,2m  
Gayrimenkul Değeri: TL 47,6m



## IBIS OTEL BURSA

Oda Sayısı: 200  
Toplam Yatırım Tutarı: EUR 8,9  
Gayrimenkul Değeri: TL 38,3m



## IBIS OTEL ESENYURT

Oda Sayısı: 156  
Toplam Yatırım Tutarı: EUR 8,0m  
Gayrimenkul Değeri: TL 44,6m



## IBIS OTEL ESKİŞEHİR

Oda Sayısı: 108  
Toplam Yatırım Tutarı: EUR 4,6m  
Gayrimenkul Değeri: TL 11,0m



## IBIS OTEL ADANA

Oda Sayısı: 165  
Toplam Yatırım Tutarı: EUR 9,7m  
Gayrimenkul Değeri: TL 48,9m



## IBIS OTEL ALSANCAK, İZMİR

Oda Sayısı: 140  
Toplam Yatırım Tutarı: EUR 6,5m  
Gayrimenkul Değeri: TL 45,9m

Not: Ekspertiz değerlemeleri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2017 itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri sunulmuştur. Yatırım tutarları ve gayrimenkul değerleri KDV hariç değerlerdir.

# Akfen GYO Portföy (2/2)



## IBIS OTEL ANKARA AIRPORT

Oda Sayısı: 147

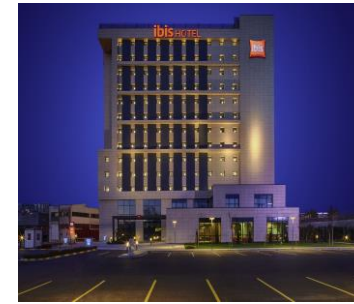
Toplam Yatırım Tutarı: EUR 8,8m  
Gayrimenkul Değeri: TL 47,7m



## NOVOTEL KARAKÖY, İSTANBUL

Oda Sayısı: 200

Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 35,6m  
Gayrimenkul Değeri: TL 180,4m



## IBIS OTEL TUZLA

Oda Sayısı: 200

Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 16,0 m  
Gayrimenkul Değeri: TL 67,1m



## MERIT PARK OTEL, GİRNE KKTC

Oda Sayısı: 286

Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 33,9m  
Gayrimenkul Değeri: TL 302,8m



## IBIS OTEL YAROSLAVL

Oda Sayısı: 177

Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 16,1m  
Gayrimenkul Değeri: TL 52,2m



## IBIS OTEL SAMARA ve OFİS PROJESİ

Oda Sayısı: 204

Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 22,0m  
Gayrimenkul Değeri: TL 85,4m



## IBIS OTEL KALININGRAD

Oda Sayısı: 167

Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 15,0m  
Gayrimenkul Değeri: TL 76,5m



## IBIS OTEL MOSKOVA

Oda Sayısı: 317

Toplam Yatırım Tutarı:  
EUR 33,0m  
Gayrimenkul Değeri: TL 169,2m

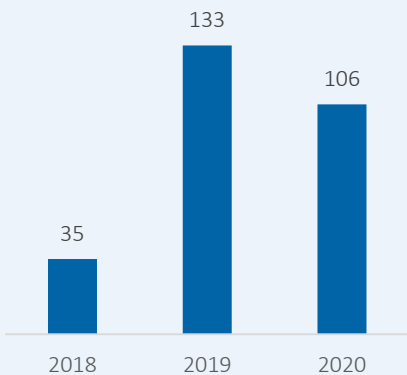
Not: Ekspertiz değerlemeleri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2017 itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri sunulmuştur. Yatırım tutarları ve gayrimenkul değerleri KDV hariç değerlerdir.

Kaynak: Şirket Bilgisi

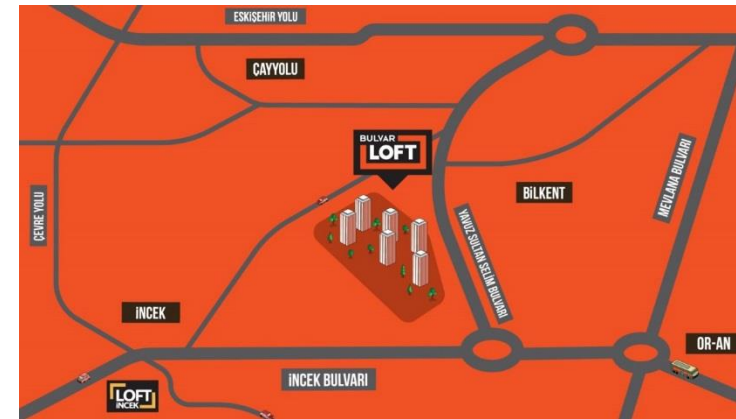
# Bulvar Loft

- ✓ 2019'da bitirilmesi planlanan proje toplam 6 bina, 822 daire ve 7bin m<sup>2</sup>lik ticari alan ile Ankara'da üniversite kampüsleri ve ana ulaşım yollarının kesişiminde önemli bir konumda yer almaktadır.
- ✓ Proje kamusal alan etrafında ticari mekanlar ve konutlar iç içe olacak şekilde tasarlanmıştır.
- ✓ Hobi atölyesi, paten pisti, sinema salonu, café ve restoranlarla birlikte yalnız bir konut projesi olmanın yanı sıra, projenin Ankara için yeni bir sosyalleşme noktası ve yaşam alanı olması beklenmektedir.
- ✓ Karlılığın yüksek olması ve dolayısıyla nakit akışlarına pozitif etki etmesi beklenen proje 2017 Kasım ayında Akfen İnşaat'tan, Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı'na (Akfen GYO %99 - Akfen İnşaat %1) devredilmiştir.
- ✓ Akfen İnşaat ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı arasında imzalanan Sözleşme'nin bedeli için, sözleşme tarihine kadar yapılan yatırım tutarının tespit edilmesi ve bu tespit için sonunda gerçekleşecek yatırım tutarına oranlanması kararlaştırılmıştır.
- ✓ Akabinde, Akfen İnşaat'a yaptığı yatırımın karşılığı olarak yukarıda hesaplanan oranda toplam hasılatın, ek bir nakit bedel ödenmeksizin, verilmesi konusunda anlaşılmıştır.

## Bulvar Loft 2018-2020 Net Gelirleri (TL m)



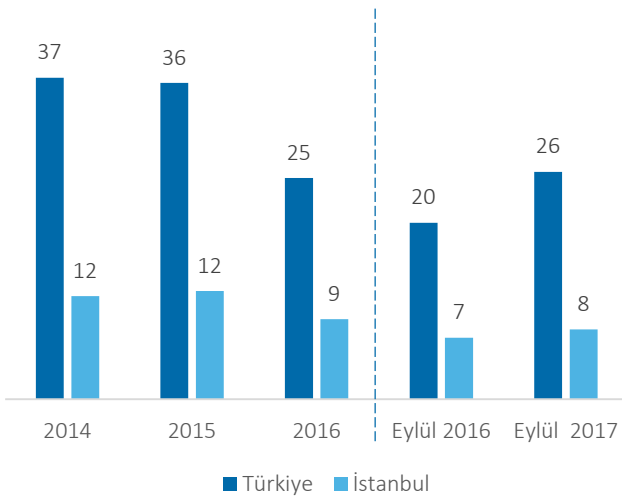
- Akfen İnşaat, Bulvar Loft'un inşaatının %35,0'ini, tamamlamış olarak Akfen GYO A.Ş. Adi Ortaklığı'na devretmektedir.
- Projenin kalan yatırım maliyetleri Akfen GYO tarafından karşılanacaktır.
- Proje gelirlerinin Akfen İnşaat ve İbank'ın payları düşüldükten sonra kalan %50,2'lik kısmı Akfen GYO'ya ait olacaktır.
- Yandaki tabloda Bulvar Loft projesinden elde edilecek gelirlerin Akfen GYO'nun nakit akışına dahil olacak kısmı sunulmuştur.
- Değerleme raporuna göre projeden Akfen GYO'nun elde etmesi öngörülen toplam gelirin 371 milyon TL, net karın ise 188 milyon TL olması beklenmektedir.



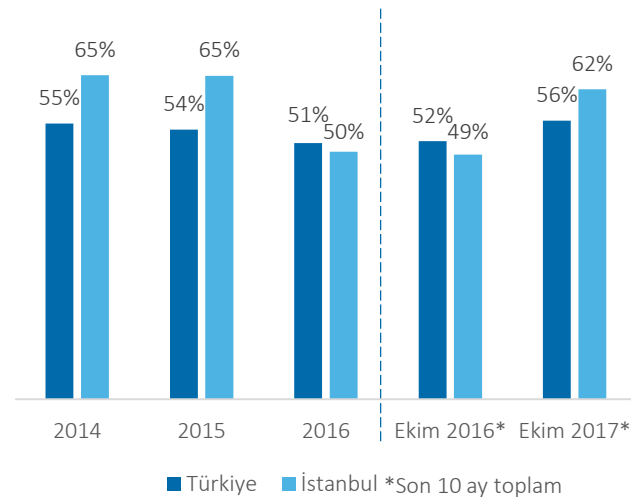
- İnşaat Alanı: 169.703 m<sup>2</sup>
- Satılabilir Net Alan: 94.453 m<sup>2</sup>
- Temel Atma Tarihi : Mart 2016
- Projede Öngörülen Toplam Gelir: TL 536m
- Güncel Tamamlanma Oranı: %45
- Beklenen Tamamlanma Tarihi: 2019

# Sektörel Değerlendirme

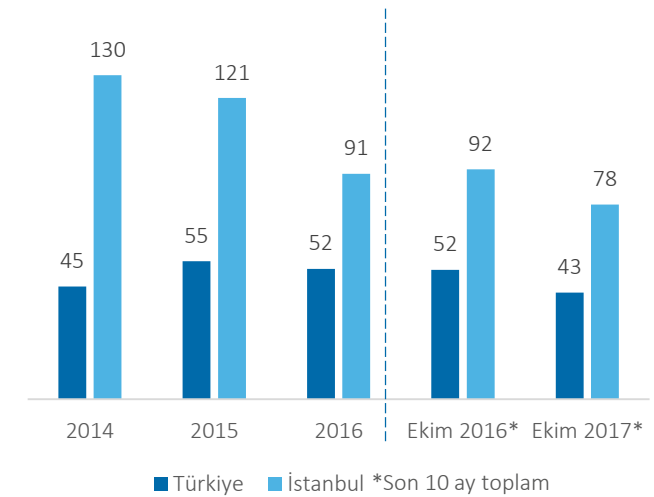
## Yabancı Ziyaretçi Sayısı (m)



## Otel Doluluk Oranları



## Ortalama Oda Fiyatları (€)

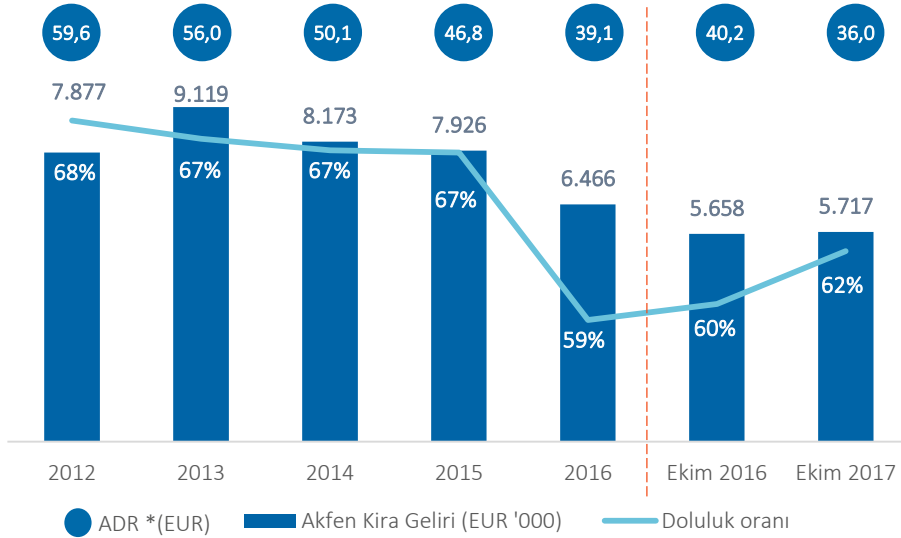


- 2016 yılında Rusya ile yaşanan siyasi gerginliğin devam etmesinin yanı sıra, yurtdışında meydana gelen terör saldırıları, ve artan güvenlik endişeleri turist sayısında bir önceki yıla kıyasla %24,6 seviyesinde dramatik bir düşüşe neden olmuştur
- Fakat Türkiye genelinde yabancı ziyaretçi sayısı Eylül 2017 tarihinde bir önceki yıla göre %30 artışla toparlanma eğilimindedir.

- Yabancı ziyaretçi sayısındaki düşüşe bağlı olarak 2016 yılında otel doluluk oranları da bir önceki yıla göre düşüş göstermiştir.
- Özellikle İstanbul'da Türkiye'nin genelinden daha sert bir düşüş yaşanmış ve otel doluluk oranları 15 baz puan düşüş göstermiştir.
- Fakat doluluk oranlarındaki düşüşün Ekim 2017 itibarıyla bir önceki yıla oranla toparlandığını görüyoruz.
- Akfen GYO'nun Türkiye'de faaliyet gösteren otellerinin doluluk oranları ise 2014-2017 yılları arasında Türkiye ortalamasının üzerinde seyretmiştir.

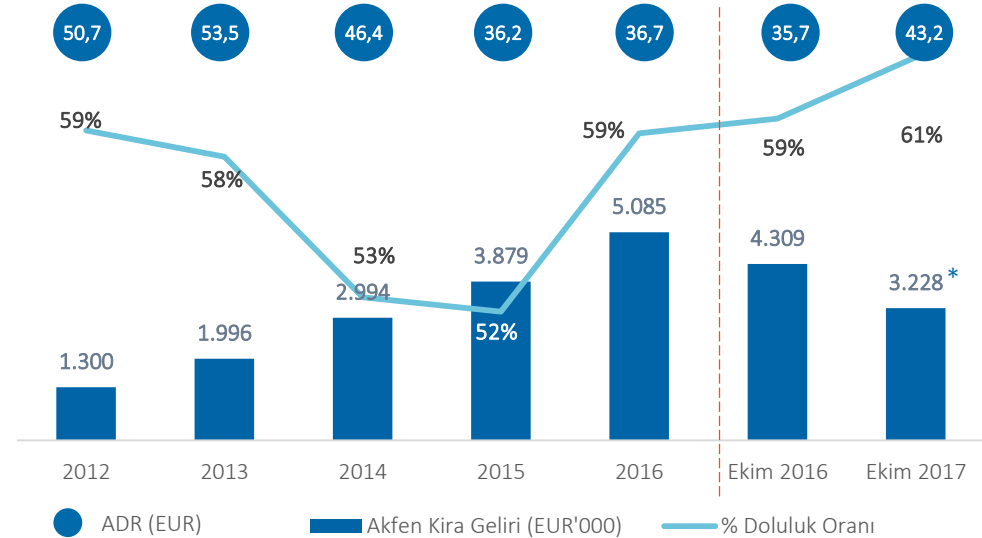
- Ayrıca Türkiye geneli ve İstanbul'da ortalama oda fiyatları da aynı sebeplere bağlı olarak gerilemiştir.
- Ortalama oda fiyatları 2017 yılının ilk 10 ayında ziyaretçi ve otel doluluk oranlarında görülen gelişimi gösterememiş, hatta aynı dönemin bir önceki yılına kıyasla Türkiye genelinde %21 oranında düşmüştür. Dolayısıyla otellerin doluluk oranlarındaki iyileşmenin bu dönemdeki gelirlere etkisi kısıtlı olacaktır.

## Türkiye Toplam Otel Gelirleri & Doluluk Oranları (%)



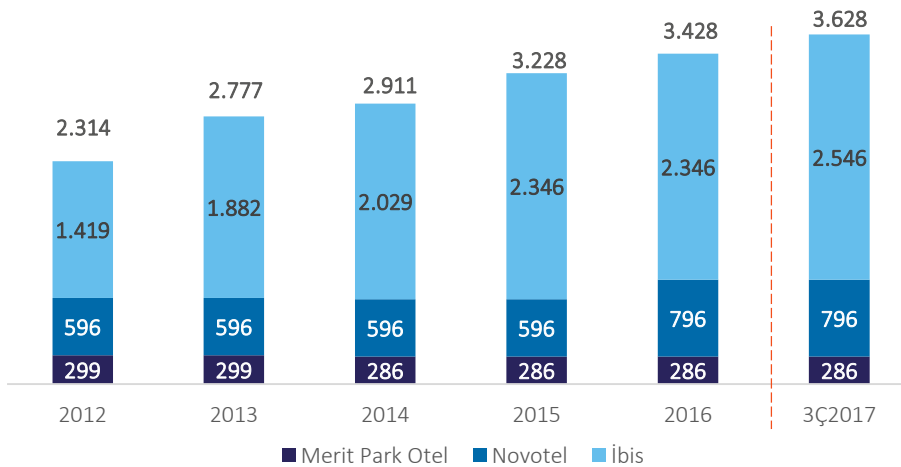
\* Ortalama Günlük Oda Fiyatı

## Rusya Toplam Otel Gelirleri & Doluluk Oranları (%)

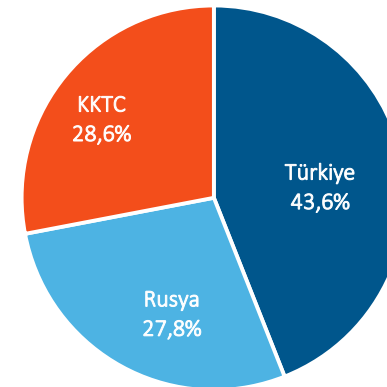


\*Buradaki azalışın ana nedeni Yaroslavl İbis ve Samara İbis otellerindeki minimum garanti tutarlarının bitmiş olmasıdır. 2017 gelir performansı geçen senenin aynı dönemi ile karşılaştırıldığında %31'lik artış görülmektedir

## Otel Tipleri İtibarıyla Oda Sayısı



## Bölgesel Otel Kira Geliri Dağılımı (Eylül 2017 itibarıyla)



---

## **3.** Finansal Analiz

# Bilanço

Aktiflerin %90'ünü oluşturan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplamı Eylül 2017 itibarıyla 1,36 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin %58'i Türkiye'de, %24'ü Rusya'da, %18'i de Kuzey Kıbrıs'ta bulunmaktadır

2015 yılı sonu itibarıyla öz kaynakların toplam kaynaklara oranı %50 iken, tamamına yakını EUR cinsinden olan finansal borçların, TL'nin EUR karşısında 2015 yılı sonundan 2017 Eylül'e %45 değer kaybetmesi ile toplam kaynaklar içindeki payı artmış, Eylül 2017 tarihi itibarıyla öz kaynak/toplam kaynaklar oranının %31'e düşmesine sebep olmuştur

VARLIKLAR ('000 TL)	30.09.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>41.094</b>	<b>43.113</b>	<b>37.842</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6.514	7.827	16.239
Kısa vadeli finansal yatırımlar	4.343	--	--
Ticari alacaklar	22.529	26.677	17.179
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3.541	7.414	--
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	18.988	19.263	17.179
Diğer alacaklar	28	139	147
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	28	139	147
Peşin ödenmiş giderler	1.509	1.965	1.414
Diğer dönen varlıklar	6.171	6.505	2.863
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>1.487.430</b>	<b>1.454.905</b>	<b>1.579.144</b>
Uzun vadeli finansal yatırımlar	58.543	55.649	47.664
Diğer alacaklar	22.458	18.626	17.075
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	22.458	18.626	17.075
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.364.308	1.337.994	1.459.489
Maddi duran varlıklar	132	144	134
Maddi olmayan duran varlıklar	47	51	53
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	47	51	53
Peşin ödenmiş giderler	8.265	8.767	12.996
Ertelenmiş vergi varlığı	4.383	3.755	5.745
Diğer duran varlıklar	29.292	29.919	35.987
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.528.524</b>	<b>1.498.018</b>	<b>1.616.986</b>

KAYNAKLAR ('000 TL)	30.09.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>143.725</b>	<b>96.930</b>	<b>59.221</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	43.450	5.174	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	83.065	79.065	44.730
Ticari borçlar	1.120	3.233	5.924
- İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	3.742
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.120	3.233	2.181
Diğer borçlar	9.038	7.641	6.840
- İlişkili taraflara diğer borçlar	1.349	--	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7.689	7.641	6.840
Ertelenmiş Gelirler	4.995	--	--
Kısa vadeli karşılıklar	236	260	451
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.822	1.557	1.277
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>904.918</b>	<b>840.293</b>	<b>753.658</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	821.061	754.455	659.287
Diğer borçlar	30.720	29.772	26.779
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	30.720	29.772	26.779
Uzun vadeli karşılıklar	156	109	81
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	49.057	52.453	63.911
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	3.924	3.504	3.601
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>479.882</b>	<b>560.795</b>	<b>804.107</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>	<b>468.678</b>	<b>544.559</b>	<b>773.454</b>
Ödenmiş sermaye	184.000	184.000	184.000
Sermaye düzeltme farkları	317	317	317
Geri alınmış paylar (-)	(5.605)	(3.339)	--
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	53.749	53.749	53.749
Paylara ilişkin primler	58.880	58.880	58.880
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler	(37.321)	(40.656)	(72.009)
- Yabancı para çevrim farkları	(37.321)	(40.656)	(72.009)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	5.610	3.343	4
Geçmiş yıllar karları	285.999	545.174	595.496
Net dönem zararı	(76.950)	(256.909)	(46.983)
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>	<b>11.203</b>	<b>16.236</b>	<b>30.653</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.528.524</b>	<b>1.498.018</b>	<b>1.616.986</b>



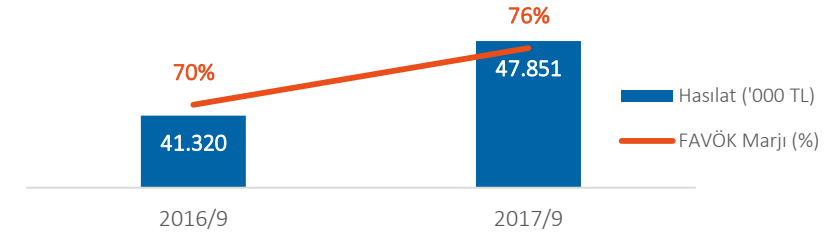
# Gelir – Gider Tablosu

*Turizm ve otelcilik sektörünün 2017 yılının 2. çeyreğinden itibaren toparlanmaya başlaması ve otellerin doluluk oranlarındaki önemli artış Akfen GYO'nun sektör tecrübesi, ve operasyonel yönetimdeki başarısı ile birlikte yılın ilk 9 ayında şirket finansallarına yansımış ve firmanın karlılık oranlarının artmasını sağlamıştır*

'000 TL	2017/9	2016/9	2016	2015
Hasılat	47.851	41.320	54.180	53.534
Satışların maliyeti (-)	(7.258)	(6.360)	(9.504)	(7.469)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>40.592</b>	<b>34.960</b>	<b>44.676</b>	<b>46.065</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(4.082)	(6.169)	(7.581)	(6.921)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	950	115	143	13.304
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(63)	(2.006)	(239.364)	(154)
<b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>37.398</b>	<b>26.899</b>	<b>(202.125)</b>	<b>52.294</b>
Finansman gelirleri	13.694	22.199	42.743	57.646
Finansman giderleri (-)	(137.368)	(58.135)	(123.600)	(167.091)
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>	<b>(86.276)</b>	<b>(9.037)</b>	<b>(282.982)</b>	<b>(57.151)</b>
Dönem vergi geliri	4.190	(5.971)	10.840	3.251
- Dönem vergi gideri	(193)	--	(1.013)	--
- Ertelenmiş vergi geliri	4.383	(5.971)	11.853	3.251
<b>DÖNEM ZARARI</b>	<b>(82.085)</b>	<b>(15.008)</b>	<b>(272.142)</b>	<b>(53.901)</b>
<b>Dönem Zararının Dağılımı</b>				
Kontrol gücü olmayan paylar	(5.136)	(1.366)	(15.233)	(6.918)
Ana ortaklık payları	(76.950)	(13.642)	(256.909)	(46.983)
<b>Net dönem zararı</b>	<b>(82.085)</b>	<b>(15.008)</b>	<b>(272.142)</b>	<b>(53.901)</b>
<b>FAVÖK</b>	<b>36.548</b>	<b>28.815</b>	<b>37.122</b>	<b>39.183</b>
<b>FAVÖK LTM*</b>	<b>44.855</b>	<b>37.651</b>		
<b>Brüt Kar Marjı (%)</b>	<b>85%</b>	<b>85%</b>	<b>82%</b>	<b>86%</b>
<b>FAVÖK Marjı (%)</b>	<b>76%</b>	<b>70%</b>	<b>69%</b>	<b>73%</b>
<b>Faaliyet Giderleri / Satışlar (%)</b>	<b>9%</b>	<b>15%</b>	<b>14%</b>	<b>13%</b>

\*LTM: Son on iki ay

## 2017'nin ilk 9 ayında operasyonel iyileşme

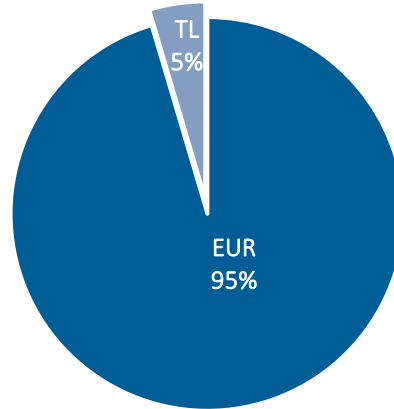


- Turizm ve otelcilik sektöründe yaşanan büyük olumsuzluklara rağmen, sektörün kısmen toparlanmaya başlaması ve TL'nin EUR karşısında değer kaybetmesi ile beraber gelirleri büyük oranda portföyündeki otellerin gelirleri üzerinden aldığı paya dayanan Akfen GYO'nun 2017'nin ilk 9 ayında konsolide kira geliri bir önceki yılın aynı dönemine göre %16 artışla 48 milyon TL olmuştur.
- Gelirlerini artırmanın yanı sıra aldığı tedbirler ve kur etkisi ile faaliyet giderlerinin satışa oranını 6 puan düşürmeyi başaran Şirket aynı dönemde konsolide FAVÖK'ünü %27 oranında artırmış ve TL37 milyon olarak gerçekleştirmiştir. FAVÖK Marjı %70 seviyesinden %76 seviyesine yükselmiştir.
- Ayrıca Tuzla Oteli'nin açılması ile otelciliğe yönelik yatırımlar tamamlanmış ve 2017 yılının ilk 9 ayındaki yatırım harcamaları bir önceki yılın aynı dönemine göre %52 oranında azalmıştır.
- Alınan tedbirlere rağmen 2016 yılında sektördeki olumsuzluklar, ekonominin yavaşlaması, güvenlik endişeleri ve hem TL hem de Ruble'nin EUR karşısında değer kaybı sebebiyle; indirgenmiş nakit akımları yöntemine göre bağımsız değerlendirme şirketince değerlendirilen Şirketin ve bağlı ortaklıklarının portföyündeki gayrimenkullerde, önemli değer düşüklükleri gerçekleşmiş ve bu durum 2016 yılındaki dönem zararının 237 milyon TL'lik kısmını teşkil etmiştir.

# Finansal Borçlar

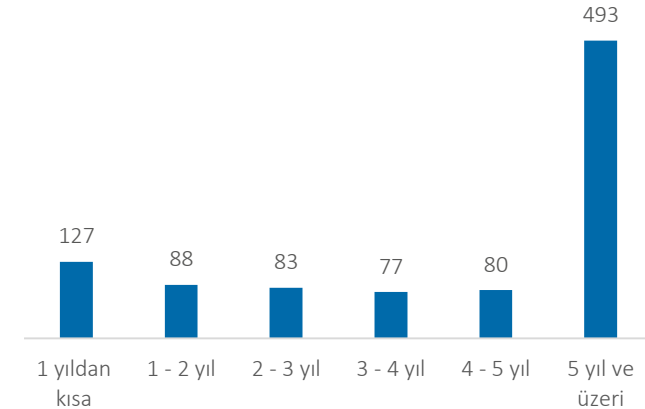
Akfen GYO'nun mevcut borçları büyük oranda portföyündeki gayrimenkul yatırımlarının inşaatı ve geliştirilmesi için kullanılmış kredilerdir ve Şirket'in büyük oranda otel kiralardan elde edilen gelirlerine bağlı olarak uzun vadeli yapılandırılmışlardır (%87)

## Borçların Kurlara Göre Kırılımı



30.09.2017 itibarıyla

## Borçların Vadeye Göre Kırılımı (TL m)



30.09.2017 itibarıyla

- 30.09.2017 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam 948 milyon TL finansal borcu bulunmaktadır. Şirketin gelirleri kısmen EUR bazında olduğu için buna paralel olarak borçlanmanın da %95'i EUR cinsindedir.
- Şirketin borcunun çok büyük bir kısmı (TL900 milyon) Şirketin ve iştiraklerinin gayrimenkul yatırımları ve mevcut kredilerinin refinansmanı için Credit Europe Bank'tan temin edilmiştir. 2015 yılında temin edilen bu kredinin vadesi 2 yıl anapara ödemesiz olmak üzere 10 yıldır.
- Yabancı para cinsinden krediler son yıllardaki EUR/TL kurundaki artışa bağlı olarak TL mali tablolarında kur farkı gideri oluşturmaktadır. Ancak uzun vadeli olan bu kredinin geri ödemeleri henüz çok sınırlı olduğundan bu finansman giderleri nakit akışına çok düşük oranda yansımaktadır.
- Sektördeki olumsuzluklar nedeni ile son yıllarda düşen karlılık ve TL'nin EUR karşısında değer kaybetmesiyle TL karşılığı önemli oranda artan döviz borçlanmalar sebebi ile Akfen GYO'nun borçluluk oranları artmıştır.
- Paya dönüştürülebilir tahvil ihracının en önemli amacı Şirket'in kısa vadeli borçlarını finanse etmesi ve geliri artıracak Bulvar Loft yatırımını tamamlayarak nakit akışını rahatlatmasıdır. Şirket aynı zamanda bu finansman ile TL borçlanma oranını artırarak, kur farkı giderlerini de azaltmayı hedeflemektedir. PDT ihracı sonrasında döviz cinsinden kredilerin toplam kredilerdeki payının %84'e düşeceği öngörülmektedir.

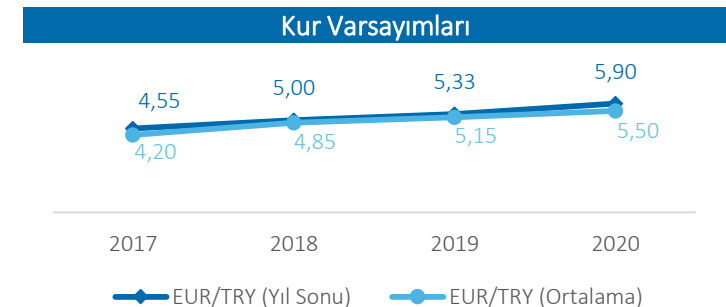
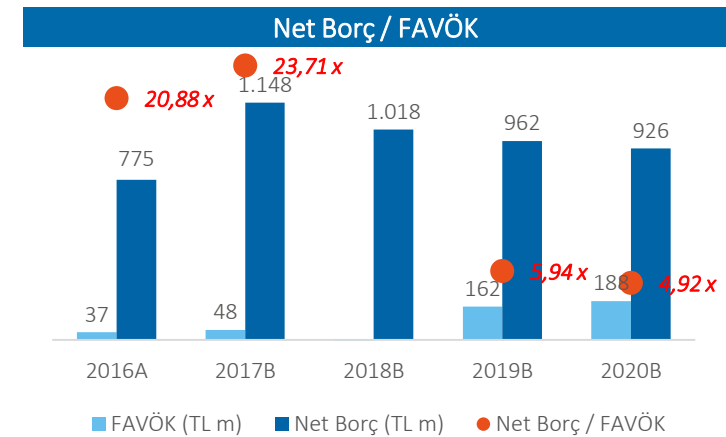
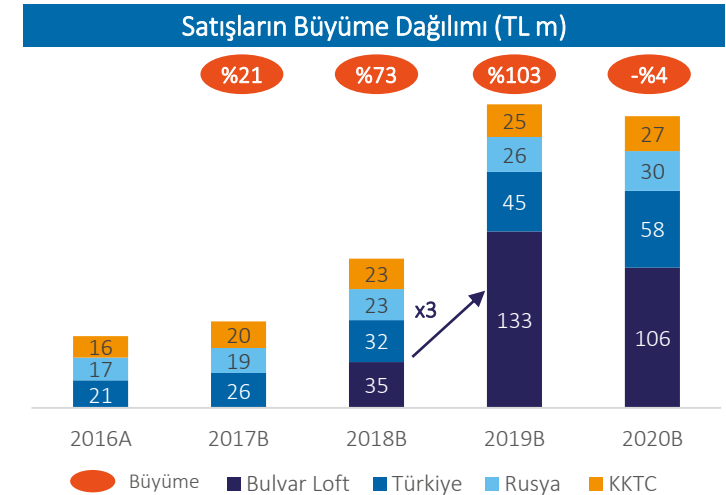
# Projeksiyonlar

Kombine ('000 TL)	2017B	2018B	2019B	2020B
Hasılat	65.330	112.897	229.639	220.862
Toplam maliyetler <sup>(1)</sup>	(16.904)	(116.027)	(67.788)	(32.788)
<b>FAVÖK</b>	<b>48.426</b>	<b>(3.130)</b>	<b>161.851</b>	<b>188.074</b>
Yatırımlar	(7.647)	(2.568)	(1.566)	(1.860)
KDV	7.985	4.504	23.365	11.418
Vergi	(2.291)	(1.091)	(3.348)	(3.575)
<b>Finansman öncesi nakit akışı</b>	<b>46.473</b>	<b>(2.285)</b>	<b>180.303</b>	<b>194.057</b>
Alınan borç	49.454	--	--	--
Ödenen borç	(52.118)	(95.163)	(65.225)	(73.668)
Faiz	(62.691)	(68.082)	(64.307)	(59.493)
<b>Finansman sonrası nakit akışı</b>	<b>(18.882)</b>	<b>(165.530)</b>	<b>50.771</b>	<b>60.895</b>
Diğer	12.504	(1.522)	--	--
Dönem Başlangıcı, Nakit	7.713	1.335	3.770	54.541
Nakit giriş / çıkışı	(6.378)	(167.053)	50.771	60.895
Dönem Sonu, Nakit	1.335	(165.718)	54.541	115.436
Paya Dönüştürülebilir Tahvil	--	169.488	--	--
<b>Sene sonu nakit</b>	<b>1.335</b>	<b>3.770</b>	<b>54.541</b>	<b>115.436</b>

- Akfen GYO 2017 3. çeyrekte toparlanmaya başlayan turizm sektörüne rağmen bir süre daha devam etmesini beklediği nakit açığına karşı önlemler almıştır.
- Öncelikle, karlı olması ve dolayısıyla nakit akışlarına pozitif etki etmesi beklenen Bulvar Loft projesi Kasım ayında Akfen İnşaat'tan Akfen GYO A.Ş. Adi Ortaklığı'na devredilmiştir.
- Akfen GYO Bulvar Loft'un kalan yatırım maliyetlerini (%65) 2018 yılında üstlenecek ve İller Bankası'na ödenen %22'lik hasılat payından önceki gelirleri maliyetler oranında Akfen İnşaat ile paylaşacaktır. 2019'da yatırımlarının tamamlanması ile bu projenin karlılığa ve nakit akışına pozitif etkisinin olması beklenmektedir. 2019'dan itibaren satış ve FAVÖK'te görülen hızlı iyileşmenin sebebi büyük oranda Bulvar Loft projesidir. (Bulvar Loft FAVÖK 2019: TL91m, 2020: TL102m). Dairelerin satışının yanı sıra 2019 Mayıs'tan itibaren ticari alanların kirası da gelire dahil edilmektedir.
- Bulvar Loft projesinin yatırımlarının tamamlanması ve bu süreç içerisinde nakit akışını desteklemesi için ikinci bir önlem olarak paya dönüştürülebilir tahvil ihracı planlanmıştır.
- Şirket'in ana ortakları, vadesi boyunca Şirket'in nakit akışına herhangi bir yük oluşturmayacak bir PDT ihracı yapılması kararı almışlardır ve ihracın başarısını garanti etmek için ilişkili taraf konumunda bulunan Akfen Holding A.Ş. ihracın ilk tertibinin yükleniminde bulunmayı taahhüt etmiştir.**
- Şirket böylece ana kreditorü Credit Europe Bank'a karşı yükümlülüklerini yerine getirirken aynı zamanda Bulvar Loft projesi yatırımı ile karlılığını artırmayı; diğer yandan sektörün de tekrar büyümeye başlaması ile beraber borçluluk oranlarını indirmeyi hedeflemektedir.

<sup>(1)</sup>Toplam maliyetler 2018 ve 2019 yıllarında Bulvar Loft inşaat harcamalarını da içermektedir.

Kaynak: Şirket Bilgisi



---

## 4. Üst Yönetim

# Akfen GYO Şirket Yönetici Bilgileri



**İbrahim Süha Güçsav**  
Yönetim Kurulu Başkanı

1992 yılında İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan İbrahim Süha Güçsav, yüksek lisans öğrenimini Gazi Üniversitesi İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır.

Kariyerine 1992 yılında Alexander & Alexander Sigorta Brokerliği A.Ş.'de başlayan Güçsav, 1994 yılında katıldığı Akfen Holding'de Finansman Grup Başkanlığı ve İcra Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. 2003-2010 yılları arasında Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2010 –2012 tarihleri arasında Akfen Holding Yönetim Kurulu Üyesi olan Güçsav, 2010 yılı Mart ayından bu yana Akfen Holding CEO'sudur. Bu görevine ek olarak Akfen GYO ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Akfen Yenilenebilir Enerji'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.



**Memduh Okyay Turan**  
Genel Müdür Yardımcısı, Operasyon

1993 yılında Bilkent Üniversitesi, Turizm Otelcilik Bölümü'nden mezun olan Memduh Okyay Turan, profesyonel iş yaşamına Antalya Club Hotel Sera City & Resort ve Antalya Dedeman Convention'da başlamıştır. St. Paul Tourism & Travel Agency ve Mersin Hotel Chain Group'ta Genel Müdürlük ve Genel Koordinatörlük görevlerinde bulunan Turan, daha sonraki yıllarda yine aynı gruba bağlı City Residence'da ve Kuşadası Mersin Beach Resort'ta Genel Koordinatörlük görevini yürütmüştür. 2005 yılında Akfen Ailesi'ne katılan Turan, 2008 yılından bu yana Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



**Sertaç Fuad Karağaoğlu**  
Genel Müdür

Profesyonel iş hayatına 1996 yılında Toprakbank'ta Portföy Yöneticisi olarak başlayan Sertaç Karağaoğlu, 2000-2001 yılları arasında Kentbank'ta Portföy Yöneticisi olarak çalıştı. Mart 2001'de Fortis Bank (Dışbank) bünyesine katılan Karağaoğlu, 2011 yılına kadar farklı yönetsel pozisyonlarda görevler üstlenmiştir.

2011-2012 yılları arasında TEB BNP Paribas'ta Krediler Tahsis Direktörü olarak profesyonel kariyerine devam eden Karağaoğlu, 2012-2016 yılları arasında Borsa İstanbul'da halka arzlar, tahvil ihraçları ve şirket satın almaları ile ilgili kurumsal finansman alanında Kotasyon ve Özel Pazar Grup Müdürü olarak çalışmıştır. 2016 yılından itibaren Akfen GYO'da genel müdürlük görevini yürütmektedir.



**Cüneyt Baltaoğlu**  
Rusya Yatırım Projeleri Koordinatörü

Alman Lisesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi mimarlık Fakültesi'nden mezun olan Cüneyt Baltaoğlu çalışma hayatına Gama İnşaat Rusya – Tyumen otel projesinde görev alarak başlamıştır. 1995-1998 yılları arasında Koray-Enka ortaklığı Moskova ve Koray İnşaat İstanbul emlak geliştirme/yatırım projeleri bünyesinde görev alan Baltaoğlu,1999-2001 yılları arasında Hollanda Erasmus Üniversitesi-Rotterdam School of Management'ta MBA eğitimini tamamlamış, sonrasında Moskova'da Bertelsmann AG bünyesinde Lycos-Europe Kurucu Genel Müdür görevini üstlenmiştir. Baltaoğlu, 2007 senesinden beri Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Rusya Yatırım Projeleri Koordinatörlüğü görevini yürütmektedir.

---

## 5. İhraç ile İlgili Bilgiler

# İhraca İlişkin Bilgiler

İhraççı	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Enstrüman	Paya Dönüştürülebilir Tahvil
İhraç Tutarı	[170.000.000 TL]
Amaç	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bulvar Loft projesinin finansmanı</li> <li>Akfen GYO'nun kısa vadeli finansman ihtiyaçlarının karşılanması</li> </ul>
İhraç Şekli	Nitelikli Yatırımcılara Satış
Tahvil Alımına Yetkili Kişiler	SPK'nın yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan «Nitelikli Yatırımcılar» ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil «Profesyonel Müşteriler» (SPK'nın III.39-1 No.lu tebliği)
Tahvilin Birim Nominal Değeri	1 TL
Talep Edilebilecek Asgari Bono Miktarı	50.000 adet tahvile karşılık gelen 50.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu miktara ek olarak talep edilecek tahvil miktarının 10.000 TL ve katları şeklinde olması şarttır.
Talep Toplama Tarihi	[16 Ocak 2018]
Takas Tarihi	[17 Ocak 2018]
Vade	3 yıl
Anapara İtfa Planı	Vade sonunda bir defada ödenecektir
Yıllık Tahvil Faiz Oranı	%12,00
Kupon Ödeme Sıklığı	Vade sonunda bir defada ödenecektir. PDT'lerin paya dönüşmesi durumunda birikmiş tüm faiz de paya dönüştürülecektir.
Faiz Türü	Sabit
Dönüştürme Fiyatı	2,75 TL
Dönüştürme Oranı	$\frac{PDT'nin\ vade\ sonundaki\ nominal\ değeri}{Dönüştürme\ Fiyatı} = \frac{100 * (1 + \%12,00)^3}{2,75} = 51,09$
Pay Sayısı	$170.000.000 * \frac{51,09}{100} = 86.850.095$ hisse (%32)
Kotasyon	BIST Tahvil ve Bono Kesin Alım-Satım Pazarı
Paya dönüşmemesi durumunda ödenecek anapara + faiz tutarı	238.837.760 TL
Kayden İzlendiği Kuruluş	MKK
Aracı Kuruluş	ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş.

- Vadesinde tahvili paya dönüştürme kararı sadece Akfen GYO'nun elinde olacaktır. Akfen GYO dönüştürme kararı aldığı takdirde PDT sahiplerinin talepte bulunup bulunmadıklarına bakılmaksızın PDT'lerin tamamı paya dönüştürülecektir.
- Vadede PDT'lerin dönüştürülmesi durumunda bedelli sermaye artırımı suretiyle gerçekleştirilecektir.
- İlişkili taraf konumunda bulunan Akfen Holding A.Ş. ihracın ilk tertibinin yükleniminde bulunmayı taahhüt etmiştir

---

## 6. Ek Bilgiler



# Bulvar Loft Projesi – İnşaat'ın Güncel Durumu



# İletişim Bilgileri



Yatırım Kuruluşu:  
İnternet Sitesi:  
Kuruluş Tarihi:  
Sermaye:  
Merkez Adresi:

Ünlü Menkul Değerler A.Ş.  
<http://www.unluco.com>  
28.12.1990  
10.000.000 TL  
Ahi Evran Cad. No:21 Polaris Plaza, B Blok Kat: 1 34398 Maslak, Sarıyer İstanbul/ Türkiye

## Borç ve Sermaye Piyasaları Danışmanlık

### Ayşe Akkın

*Yönetici Direktör*

Tel:+90 212 367 3805

Mob: +90 530 940 4866

E-mail: [ayse.akkın@unluco.com](mailto:ayse.akkın@unluco.com)

### Erdem Selim

*Yönetici Direktör*

Tel: +90 212 367 3801

Mob +90 530 548 4344

E-mail: [erdem.selim@unluco.com](mailto:erdem.selim@unluco.com)

### Mercan Bakirezen

*Kıdemli Uzman*

Tel: +90 212 367 3867

Mob:+90 535 468 3628

E-mail: [mercan.bakirezen@unluco.com](mailto:mercan.bakirezen@unluco.com)

### Sena Özkılıç

*Management Trainee*

Tel: +90 212 367 3651

Mob:+90 538 243 23 56

E-mail: [sena.ozkilig@unluco.com](mailto:sena.ozkilig@unluco.com)

# Önemli Uyarı

**ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş. (“ÜNLÜ & Co”)**, Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından yetkilendirilmiş ve SPK düzenlemelerine tabi bir kurumdur. Bu önemli uyarı metninin ekinde yer alan sunum (“Sunum”), SPK’nın ilgili mevzuatında tanımlandığı şekliyle yalnızca Nitelikli Yatırımcılara (“Yatırımcılar”) bilgi amaçlı hazırlanmış olup içeriğindeki bilgiler kesinlikle gizli olarak kabul edilmelidir. Bu Sunum hiçbir şekilde kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz, kopyalanamaz, amacı dışında kullanılamaz ve içeriğinde yer alan bilgilerin üçüncü kişiler ile paylaşılması durumunda ÜNLÜ & Co hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir. Bu Sunum’da yer alan bilgilerin eksiksiz olduğu iddiası bulunmadığı gibi bilgilerin her zaman değişikliğe uğrayabileceği göz önüne alınmalıdır. Sunum, şahsi tavsiye niteliği taşımamakta ve herhangi bir finansal ürünün, hizmetin, yatırım aracının veya menkul kıymetin alım-satım teklifi, daveti ya da taahhüdü anlamına gelmemektedir. Aynı şekilde bu Sunum, ÜNLÜ & Co’nun ihracına aracılık etmeyi planladığı borçlanma araçlarına ilişkin ilan, reklam veya tavsiye niteliği taşımamakta ve böyle bir niteliği taşımayı amaçlamamaktadır. Burada yer alan bilgiler ve diğer kaynaklardan temin edilen bilgiler, ÜNLÜ & Co tarafından denetlenmemiş veya bağımsız olarak doğrulanmamıştır. Ayrıca sunumdaki bilgiler ve Sunum konusu sermaye piyasası araçları tüm yatırımcılar için uygun olmayabilir. Yatırımcılar, bu sunumda yer alan tüm hususlara ilişkin olarak gerekli araştırmaları bizzat kendileri veya uygun gördükleri yatırım danışmanları aracılığıyla gerçekleştirmeli ve görüş ve kararlarını bu şekilde oluşturmalarıdır.

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri, yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. SPK Mevzuatı gereğince, yatırım danışmanlığı hizmeti, yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir ve yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Söz konusu görüşler herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olmayıp Yatırımcılar’ın mali durumu ile risk ve getiri tercihlerini de uygun olmayabilir. Bu sebeple, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı alınması, beklentilere uygun sonuçlar doğurmayabilir. Zarara uğramamak için gerekli basiret, dikkat ve özen gösterilmelidir. Burada yer alan görüşlere dayanarak Yatırımcılar’ın ve üçüncü tarafların işlem yapması durumunda uğranılacak maddi ve manevi zararlardan ÜNLÜ & Co sorumlu değildir ve bu konuda ÜNLÜ & Co’dan herhangi bir talepte bulunulamaz.

# Beyan

ÜNLÜ & Co, SPK mevzuatı gereğince, genel yatırım tavsiyeleri ve yatırım danışmanlığı faaliyeti kapsamında sunulan yorum ve tavsiyelerin objektifliğini etkilemesi muhtemel nitelikteki tüm ilişki ve koşulları, özellikle yorum ve tavsiyenin ilgili olduğu sermaye piyasası aracına ilişkin önemli finansal çıkarlarını veya ihraççı ile olan önemli çıkar çatışmalarını Yatırımcılara / Müşterilere açıklamakla yükümlüdür. İşbu sunumda yer alan taraflarla veya sermaye piyasası araçlarıyla ilgili çıkar çatışmalarının varlığı durumunda gerekli beyanlar yapılacaktır. Buna göre olası çıkar çatışmaları sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir.

**A:** ÜNLÜ & Co'nun herhangi bir çalışan(lar)ı işbu sunumun konusu ihraççı şirkete memur, idareci, yönetim kurulu veya danışma kurulu üyesi olarak hizmet vermektedir.

**B:** İhraççı şirket, işbu sunumun hazırlandığı tarih itibarıyla ÜNLÜ & Co'nun %5 veya daha fazla oranda payına sahiptir.

**C:** ÜNLÜ & Co ve ihraççı şirket karşılıklı olarak ödenmiş sermayelerinde veya oy haklarında %1 veya daha fazla oranda paylara veya yönetim imtiyazına sahiptir.

**D:** İhraççı, ÜNLÜ & Co'nun müşterisidir.

**E:** ÜNLÜ & Co, son 12 ay içerisinde, ihraççı şirketin menkul kıymetlerinin veya türevlerinin halka arzını yönetmiştir veya ortak yönetmiştir.

**F:** ÜNLÜ & Co, son 12 ay içerisinde, ihraççı şirketten yatırım hizmetleri bedeli almıştır.

**G:** ÜNLÜ & Co, önümüzdeki 3 ay içerisinde, ihraççı şirketten yatırım hizmetleri karşılığında ücret alacağını düşünmektedir.

**H:** ÜNLÜ & Co, işbu sunumun özetini veya sunumu, burada yer alan bilgilerin doğruluğunu teyid etmek amacıyla, ihraççı şirkete yayınlanmadan önceden göndermiştir.

**I:** ÜNLÜ & Co'nun işbu sunumu hazırlayan veya halka arza dahil olan ekip üyeleri ihraççı şirketin adi paylarıyla ilgili uzun veya kısa kişisel pozisyonlara sahiptir.

**J:** ÜNLÜ & Co, ihraççı şirketin finansal enstrümanlarının veya türev araçlarının piyasa yapıcısı veya likidite sağlayıcısıdır.

**K:** ÜNLÜ & Co, son 12 ay içerisinde, ihraççı şirkete Alım Satım Aracılığı hizmetleri sunmuştur.

**L:** ÜNLÜ & Co, son 12 ay içerisinde, ihraççı şirkete sunduğu yatırım hizmetleri dışındaki ürünler ve hizmetler karşılığında ücret tahsil etmiştir.

**M:** ÜNLÜ & Co, ihraççı şirketin %5 veya daha fazla payına sahiptir.

## Olası Çıkar Çatışmaları Beyanı:

### Şirket Unvanı

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Beyan

D, G & H

# Önemli Uyarı

Bu sunumda yer alan bilgiler **Akfen GYO A.Ş. ("Akfen GYO")** hakkında bilgi vermek amacıyla Akfen GYO tarafından hazırlanmıştır. Sunum'un içeriği Akfen GYO tarafından kamuya açıklanan bilgilere ve Şirket'in güvenilir olduğuna inandığı kaynaklardan topladığı bilgilere dayanır. Bu sunumda yer alan bilgiler, Şirket yönetiminin şimdiki ve gelecekteki faaliyetlere ilişkin çok sayıda varsayıma dayanılarak hazırlanmış olup, bu bilgiler yapılan varsayımlardaki değişikliklerden etkilenebilir ve hatta bu varsayımlar hiçbir zaman gerçekleşmeyebilir.

Bu Sunum'da yer alan bilgilerin hiçbiri, Akfen GYO hisselerinin veya tahvillerinin satılması veya ihraç edilmesiyle ilgili veya satın alınması veya satın alınması taahhüdünde bulunulması için bir çağrı veya teklif niteliği taşımaz. Burada yer alan hiçbir bilgi herhangi bir sözleşme, icap veya taahhüdün kendisini veya temelini oluşturmaz. Akfen GYO hisse senetlerine veya tahvillerine yatırım yapan ya da yapmayı düşünen yatırımcılar, buna ilişkin kararlarını kendileri tarafından yapılan veya kendilerinin yaptıracağı araştırma, inceleme ve değerlendirmeler sonucu vermelidirler.

Bu Sunum'da yer alan bilgiler, bu bilgilerin kullanılması veya Sunum'un kendisi dolayısıyla; Akfen GYO, Akfen GYO ortakları, Akfen GYO yönetimi, Akfen GYO çalışanları veya diğer kişilerin hiçbir sorumluluğu bulunmamaktadır ve herhangi bir zararı tazmin yükümlülüğü kabul etmezler.

Sunum'da yer alan geleceğe yönelik tahminler, sadece bu Sunum'un yapıldığı tarih itibarıyla geçerlidir. Akfen GYO, bu Sunum'u güncellemek ya da güncel tutmak için herhangi bir yükümlülük taşımamaktadır.