

 akfen GYO

Yatırımcı Sunumu

7 Eylül 2021

- Akfen Grubu
- Akfen GYO
 - Strateji ve Genel Bilgiler
 - Portföy Haritası ve Bilgileri
 - Kilometre Taşları
 - 2021 Gelişmeleri
- Turizm Sektör Analizi
- Finansal Dönüm Noktaları
- Ortaklık Yapısı
- Finansal Analiz
 - Finansal ve Bilanço Gelişim
 - Gelir – Gider Tablosu
 - Hisse Bilgisi
- Organizasyon Şeması

Akfen Altyapı Holding (Selim Akın %50, Pelin Akın Özalp %50)

Akfen Holding (Akfen Altyapı Holding %89,5, Hamdi Akın %5,75, Akfen Holding %4,12, diğer grup şirk. %0,6)

<p>Mersin Uluslararası Limanı %10</p>	<p>Akfen Yenilenebilir Enerji %66,91</p>	<p>İstanbul Deniz Otobüsleri %50</p>	<p>Akfen GYO* %23,94</p>	<p>Akfen Çevre ve Su %50</p>	<p>Acacia Maden İşletmeleri %30</p>	<p>Akfen İnşaat %48,81**</p>	<p>Akfen İnşaat %51,19**</p>	<p>Diğer Bağlı Ortaklıklar: -Akinisi Makine -AkfenTurizm - Akfen Merter -Akfen Dan. Ve Proje Gış. -Akfen GPYŞ*** İştirakler -Travelex (%10) -TAR (%26)</p>
---	--	--	------------------------------	----------------------------------	---	----------------------------------	----------------------------------	--

Akfen Grubu Son 20 Yılda Gerçekleştirilen Varlık Satışları

<p>MIP İlk Ortaklık Yapısı Akfen Holding %50 PSA %50</p>	<p>Akfen Yen. Enerji İlk Ortaklık Yapısı Akfen Holding %100</p>	<p>HES Varlıkları İlk Ortaklık Yapısı Akfen Holding %100</p>	<p>TAV Havalim. İlk Ortaklık Yapısı Akfen Holding %50 Tepe %50</p>	<p>TAV Yatırım İlk Ortaklık Yapısı Akfen Holding %50 Tepe %50</p>	<p>TÜVTürk İlk Ortaklık Yapısı Akfen Holding %33 Dogus Oto. %33 TÜV Süd %33</p>	<p>Akfen GYO İlk Ortaklık Yapısı Akfen Holding %100</p>	<p>Travelex (önc. Artı Döviz) İlk Ortaklık Yapısı Akfen Holding %50 Tepe %50</p>	<p>Ege Liman İşl. İlk Ortaklık Yapısı Akfen Holding %25 Royal Caribbean %27,5 Avrasya Y.Holding %20 Diğer %27,5</p>	<p>IBS İlk Ortaklık Yapısı Akfen Holding %60 Süha Güçsav %20 Diğer %20</p>
<p>Kısmi Çıkış %40 / 4Ç2017</p>	<p>Kısmi Çıkış %33,3 / 3Ç2016</p>					<p>Kısmi Çıkış IPO (%29,4)/ 2Ç2011</p>	<p>Kısmi Çıkış %32,5 / 2Ç2014</p>	<p>Tam Çıkış 1Ç2005</p>	<p>Tam Çıkış 1Ç2021</p>
<p>Güncel Ortaklık Yapısı Akfen Holding %10 PSA: %51 IFM Investors %39</p>	<p>Güncel Ortaklık Yapısı Akfen Holding %66,91 EBRD %17,10 IFC %15,99</p>	<p>Tam Çıkış - Piriçlik: 4Ç2010 - Karasular: 4Ç2012&2Ç2013</p>	<p>Tam Çıkış 3Ç2017</p>	<p>Tam Çıkış 2Ç2019</p>	<p>Tam Çıkış 4Ç2009</p>	<p>Güncel Ortaklık Yapısı Akfen Holding %24 Hamdi Akın %41 Akfen Int. %21 Diğer %14</p>	<p>Güncel Ortaklık Yapısı Akfen Alt. Holding %10 Travelex %75 Tepe %12,5 Sera %2,5</p>		

* Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

** 30 Mayıs 2018 itibarıyla Akfen İnşaat'ın, rüçhan hakkı devri de içeren sermaye artırımının ardından ortaklık yapısı Akfen Altyapı Holding %51,19 ve Akfen Holding %48,81 olmuştur (Akfen Altyapı Holding Akfen İnşaat'ın %100 sahibidir).

*** Akfen GPYŞ, SPK mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir ve 30 Haziran 2021 itibarıyla 398 milyon TL değerinde gayrimenkul yatırım fonu yönetmektedir.



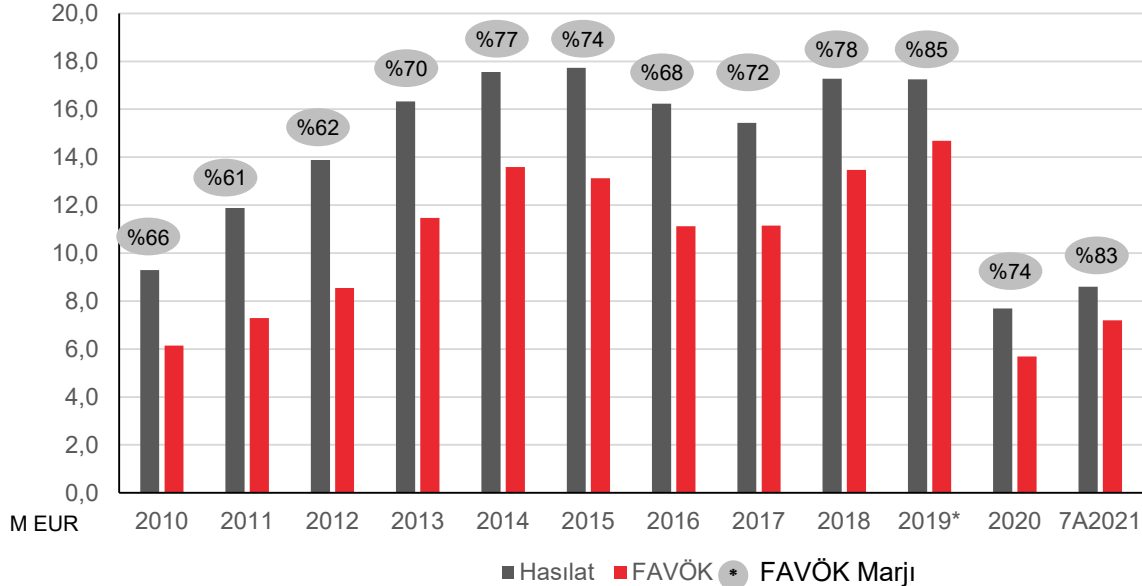
Finansallar & Operasyonel Performans

	2019*	2020	%Δ	7A20	7A21	%Δ
Ciro (M EUR)	17,2	7,7	-%56	4,1	8,6	%97
FAVÖK (M EUR)**	14,7	5,7	-%61	2,4	7,2	%173
FAVÖK %	%85	%74	-11pp	%60	%83	23pp
Toplam Varlıklar (M EUR)	400	322	-%20	321	379	%18
Ort. Doluluk Oranı	%67	%33	-34pp	%29	%46	-17pp
Gerçekleşen Oda Fiyatı (EUR)	37	31	-%17	32	30	-%7

*2019 yılı Bulvar Loft hariç rakamlar olup, Bulvar Loft projesinden elde edilen gelirlerle beraber Hasılat rakamı 76 M EUR'ya, FAVÖK rakamı da 22 M EUR'a ulaşmaktadır.

** Mali tablolarda 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren TFRS 16 standardı gereği FAVÖK'ten çıkarılan kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemeleri düşerek gösterilmiştir.

Gelir & FAVÖK Gelişimi



* Bulvar Loft hariç

Özet Bilgi - AKFGY.IS

Ortaklık Yapısı	Hamdi Akın %41, Akfen Holding %24, Akfen Int. %21, Diğer %14
Proje	1997'de kurulmuş, 2006'da GYO'ya dönüştürülmüştür
Faaliyet	Geliştirdiği gayrimenkul projeleri ile oluşturduğu varlıkları konusunda sektör lideri olan kuruluşlara kiralarak gelir elde etmektedir (Accor, Voyager, Kredi Yurtlar Kurumu vb)
Kapasite	Toplam 3.628 odalı 20 otel, 36 villalı bir tatil köyü, 7.232 yataklı 2 yurt kompleksi, 4,6 bin m ² ofis
Operasyonel Performans	<ul style="list-style-type: none"> Koronavirüs sebebiyle düşen performansın yeniden toparlanmaya başlaması 2019'daki zirve rakamların 2021 Temmuz ayından itibaren yakalanması
Finansal Performans	Toparlanma ile birlikte 2019 ve öncesindeki 17 M EUR'luk zirve gelirlerin yıl sonunda %90 üzerinde gerçekleşme beklentisi.
Son Gelişmeler	<ul style="list-style-type: none"> 238 M TL'lik paya dönüştürülebilir tahvil Ocak 2021'de paya dönüştürülerek itfa edildi, 450 M TL'lik tahsisli sermaye artışı ile 66,2 M EUR değerindeki 3 yeni varlık 53 M EUR'ya satın alındı, Accor ile 19 otelin kira sözleşmeleri revize edilerek yaklaşık %15'lik kira artışı sağlandı. 176 M EUR'luk finansal borç 10 yıl vadeli refinanse edildi. 55 M EUR'luk son 1 ay içerisinde yapılan 3. sermaye artışı sonrası finansal borç erken ödeme ile %26 oranında düşürüldü. JCR Eurasia Rating'den yatırım yapılabilir notu alındı. Söğütlüçeşme Projesi'nin sahibi Fıratcan İnşaat'a 6,2 M EUR bedelle %51 oranında iştirak edildi.

Net Varlık Değeri*
209 M EUR

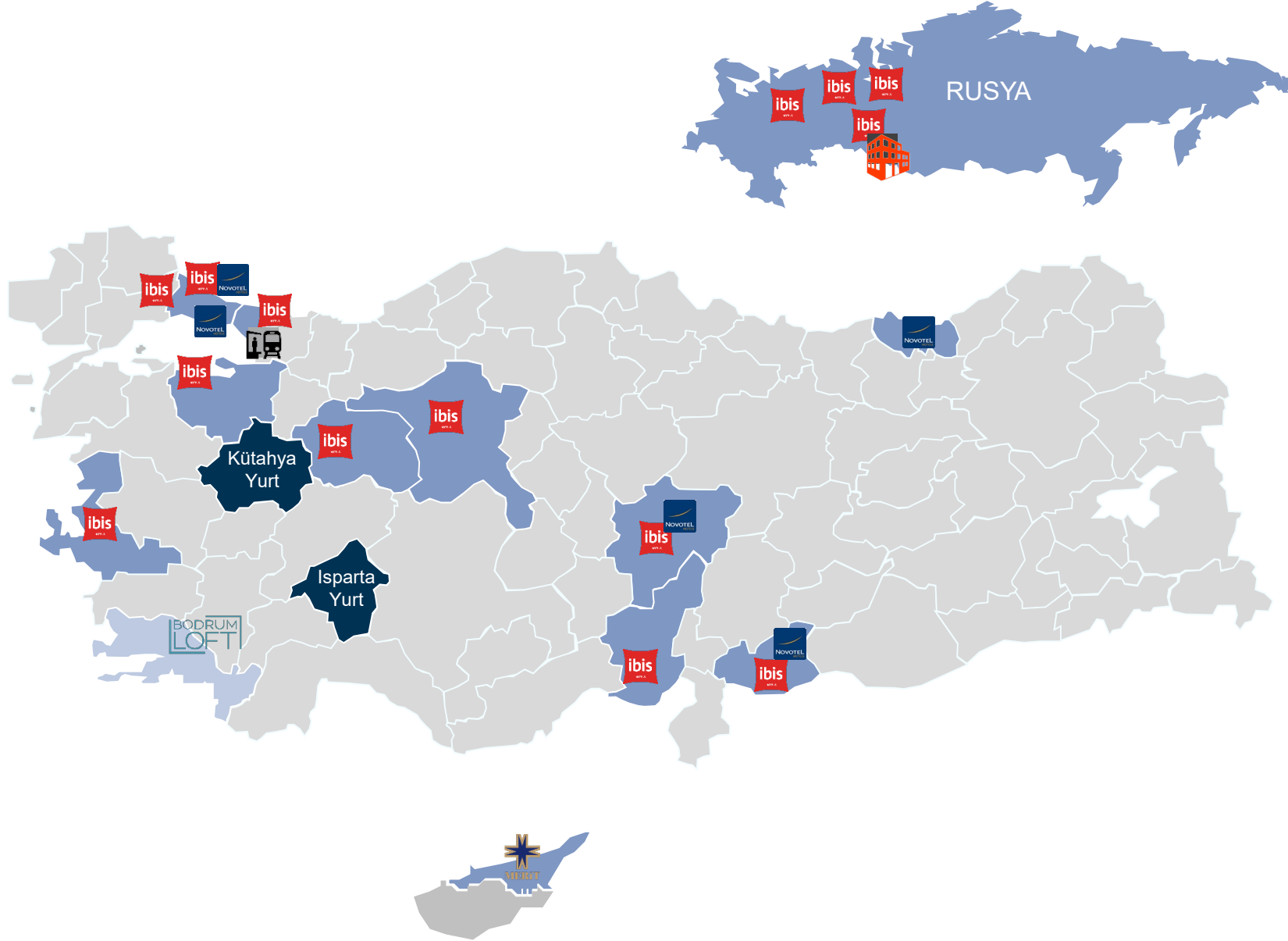
Portföy Değeri
367 M EUR

Akfen GYO
(Hamdi Akın %41, Akfen Holding %24, Akfen Int. %21, Diğer %14)
3.628 odalı 20 otel, 36 villalı bir tatil köyü | 7.232 yataklı 2 yurt kompleksi, 4,6 bin m² ofis

	Oteller		Tatil Köyü	Yurtlar	Diğer	
Portföy	→ Türkiye'de 15 otel	→ Rusya'da 4 otel	→ Girne Merit Park	→ Bodrum Loft	→ Isparta Yurt → Kütahya Yurt	→ Rusya Samara Ofis → Söğütlüçeşme Projesi
İşletme	Accor		Kıbrıs Voyager	Akfen Turizm	Kredi Yurtlar Kurumu	Kurumsal Kiracılar İnşaat Aşamasında
Portföy Değeri	164,6 M EUR	54,4 M EUR	69 M EUR	33,1 M EUR	33,1 M EUR	12,7 M EUR (Söğütlüçeşme Projesi - %51**)
Güçlü Yönler	→ Avrupa'nın en büyük otel işletmecisi Accor ile uzun süreli stratejik ortaklık → Arsa mülkiyet/kira oranı %37 mülkiyet → Kiralık arsalarda ortalama kalan süre 30 yıl		→ KKTC'nin en büyük otel işletmecisi ile ortaklık → Uzun süreli kira sözleşmesi → 4,5 M EUR yıllık FAVÖK	→ 5 Yıldızlı Tatil Köyü → LHW (Leading Hotels of the World) Üyesi	→ Uzun dönemli ve enflasyon korumalı kira sözleşmesi	→ Kiralanabilir Alan 4.637 m ² → Toplam Proje: 27.791 m ² → Uzun süreli kira sözleşmesi

* 31 Ağustos 2021 itibariyle

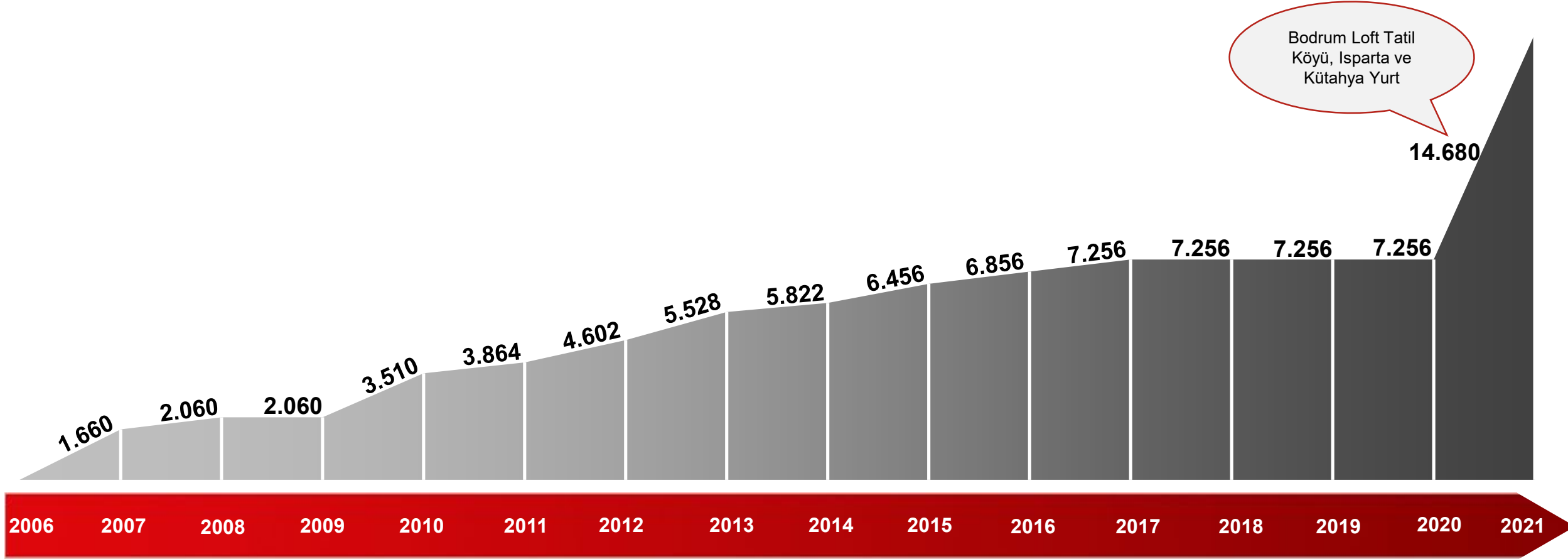
** Söğütlüçeşme Projesi'nin sahibi olan Fıratcan İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.'nin %51 hisse oranı ile ortaklık



Oteller
Ofis
Tatil Köyü
Yurtlar
Söğütluçeşme Projesi

	Portföy	Kapasite	Açılış Tarihi	Arsa Kira Vadesi	Değeri (EUR, 31.12.2020)	Yatırım (EUR)
Otel	Novotel ve Ibis Otel Z.burnu	208 / 228 oda	Mart 2007	2067	32.300.000	23.100.000
	Ibis Otel Eskişehir	108 oda	Nisan 2007	2029	1.465.000	4.600.000
	Novotel Trabzon	200 oda	Ekim 2008	2058	15.035.000	22.000.000
	Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	92 / 177 oda	Ocak 2010	2038	7.695.000	16.200.000
	Novotel ve Ibis Otel Kayseri	96 / 160 oda	Mart 2010	2058	7.220.000	12.200.000
	Ibis Otel Bursa	200 oda	Kasım 2010	2040	5.330.000	8.900.000
	Ibis Otel Adana	165 oda	Eylül 2012	Mülkiyet	7.530.000	9.700.000
	Ibis Otel Esenyurt	156 oda	Ocak 2013	Mülkiyet	8.310.000	8.000.000
	Ibis Otel İzmir Alsancak	140 oda	Haziran 2013	2059	7.425.000	6.500.000
	Ibis Otel Ankara Airport	147 oda	Eylül 2014	Mülkiyet	9.110.000	8.800.000
	Novotel Karaköy	200 oda	Şubat 2016	2058	52.670.000	35.600.000
	Ibis Otel Tuzla	200 oda	Nisan 2017	Mülkiyet	10.510.000	16.000.000
	Merit Park Otel	286 oda	Nisan 2007	2052	69.030.000	33.900.000
	Ibis Otel Yaroslavl	177 oda	Eylül 2011	Mülkiyet	7.983.858	16.100.000
	Ibis Otel Samara	204 oda	Mart 2012	Mülkiyet	7.825.721	14.700.000
	Ibis Otel Kaliningrad	167 oda	Ağustos 2013	Mülkiyet	10.683.791	15.000.000
Ibis Otel Moskova	317 oda	Temmuz 2015	2059	27.873.246	33.000.000	
Ofis	Samara Ofis	4637 m ²	Mart 2012	Mülkiyet	5.750.583	7.300.000
Tatil köyü	Bodrum Loft	92 oda	Temmuz 2020	2067	33.064.000	27.600.000
Yurtlar	Isparta Yurt	4.032 yatak	Aralık 2018	2042	18.943.000	14.400.000
	Kütahya Yurt	3.200 yatak	Eylül 2019	2045	14.176.000	10.900.000
Diğer	Söğütlüçeşme Projesi	~28 bin m ²	Plan. 2023	2047	7.000.000	6.200.000
Toplam		20 otel (3.628 oda), 1 tatil köyü (36 villa), 2 yurt kompleksi (7.232 yatak), 1 ofis (4.600 m²)			366.930.199	350.700.000

Yatak Kapasitesi Gelişimi (Otel ve Yurt)





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



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



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



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



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



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



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



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



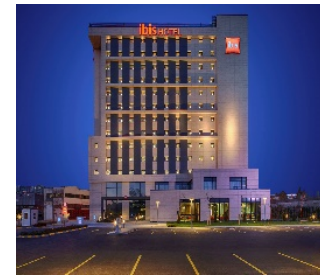
**Ibis Otel
Eskişehir**
Oda Sayısı: 108
Toplam Yatırım Tutarı:
4,6 M EUR
Gayrimenkul Değeri:
1,5 M EUR



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



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



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



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



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



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



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

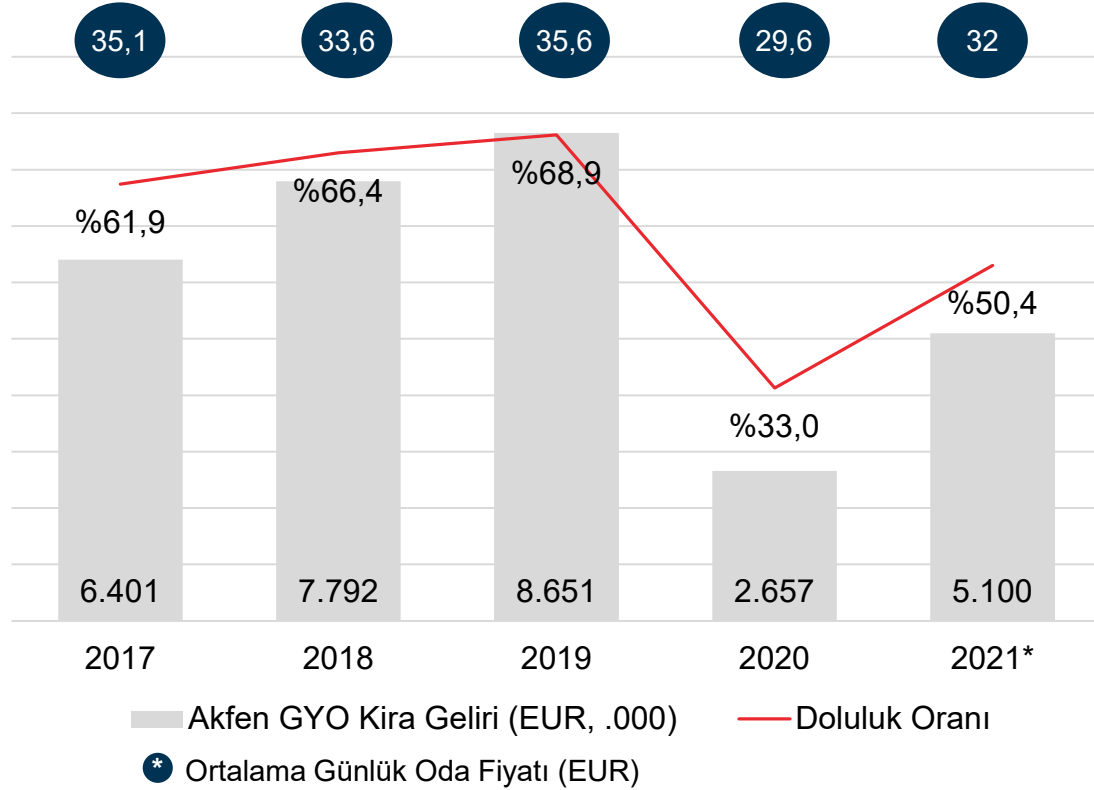


Ibis Otel
Samara
Oda Sayısı: 204
Toplam Yatırım Tutarı:
14,7 M EUR
Gayrimenkul Değeri:
7,8 M EUR

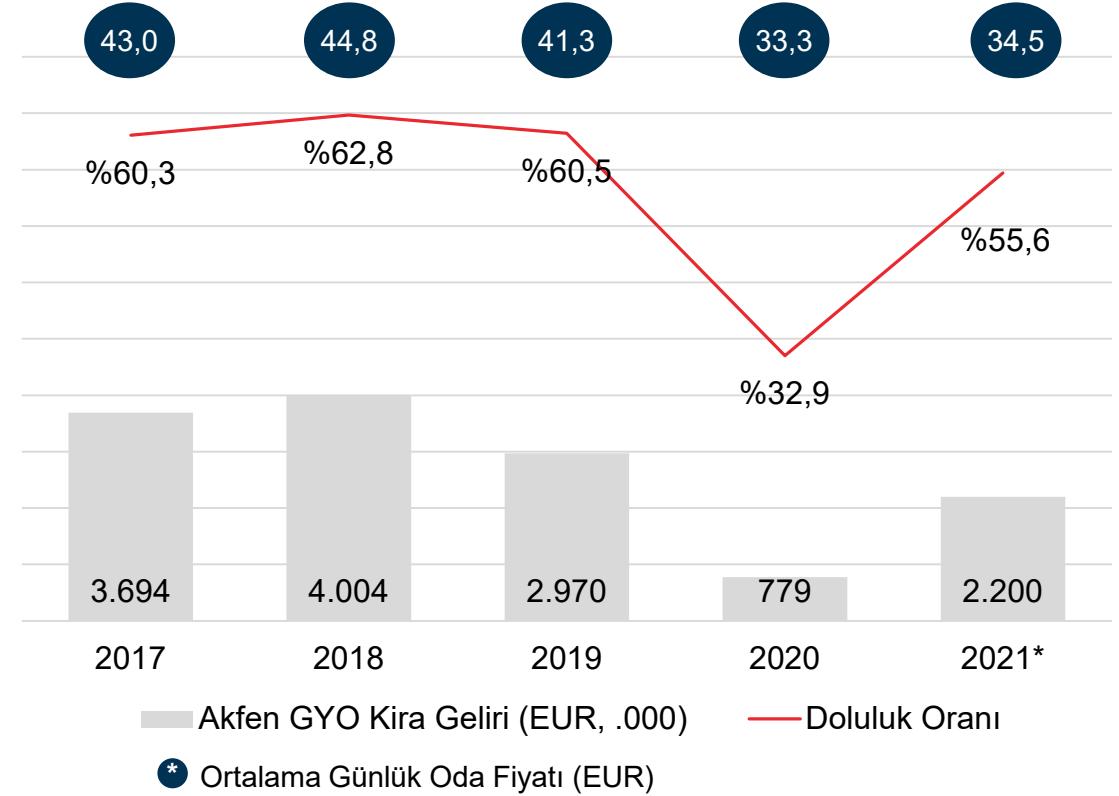


Ofis
Samara
Kiralananabilir Alan 4.637 m²
Toplam Yatırım Tutarı:
7,3 M EUR
Gayrimenkul Değeri:
5,8 M EUR

Türkiye Toplam Otel Gelirleri ve Doluluk Oranları (%)



Rusya Toplam Otel Gelirleri ve Doluluk Oranları (%)



* 2021 yılı beklenen rakamlardır.

Bulvar Loft Rezidans Projesi



- İller Bankası A.Ş. ile Akfen İnşaat arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m² büyüklüğündeki 120.573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'ne ilişkin Bulvar Loft Sözleşmesi %99'u Şirketimize ait olan adi ortaklık adına devir alınmıştır (Kasım 2017).
- Toplam 822 daire ve 7 bin m² ticari alanın satışı Ocak 2019'a kadar tamamlanarak projeden Akfen GYO adına 380 M TL ciro elde edildi.
- İller Bankası'na taahhüt edilen sürede tamamlanan Proje'den 2019 yılında 8,5 M EUR kazanç elde edildi.

Kilometre Taşları

Goldman Sachs, Akfen Holding'in iştiraki olan GYO'ya % 32,46 oranla hisse olarak ortak oldu.

Şirket sermayesi 72 M TL'den **138 M TL**'ye artırıldı.
Akfen Holding, **Goldman Sachs**'in sahip olduğu hisseyi satın aldı.

Paya dönüştürülebilir tahvil ihracı 3 yıl vadeli, %12 Faiz, 170 M TL
Akfen Holding'e ait 1000 adet A grubu, **1000 adet D grubu imtiyazlı paylar Hamdi Akın'a** devredildi.

-Koronavirüs tedbirleri kapsamında 13 otelimiz ortalama 4 ay süreyle faaliyetlerini durdurdu.
- 3 otelimiz 2 ay için sağlık çalışanlarına tahsis edildi.
Mevcut 177,7 M EUR mevcut banka borcunun **Credit Europe** ve **Fibabanka**'dan 10 yıl vadeli olarak **yeniden yapılandırılması** konusunda protokol imzalandı.

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

5 yıldızlı **Girne Merit Park Voyager'a** kiralandı.

- Ibis Otel & Novotel Zeytinburnu
- Ibis Otel Eskişehir
- KKTC Merit Park

- Ibis Otel, Novotel Gaziantep
- Ibis Otel, Novotel Kayseri
- Ibis Otel Bursa

- Ibis Otel Samara
- Samara Ofis
- Ibis Otel Adana

- Ibis Otel Ank. Airport

- Novotel Karaköy

2005 2006 2007 2008 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021

Kuruluş

- Novotel Trabzon

- Ibis Otel Yaroslavl

- Ibis Otel Esenyurt
- Ibis Otel Alsancak
- Ibis Otel Kaliningrad

- Ibis Otel Moskova

- Ibis Otel Tuzla
- Bulvar Loft Akfen İnşaat'tan devir alındı.

Aksel Turizm Yatırımları A.Ş. Akfen GYO'ya dönüştü.

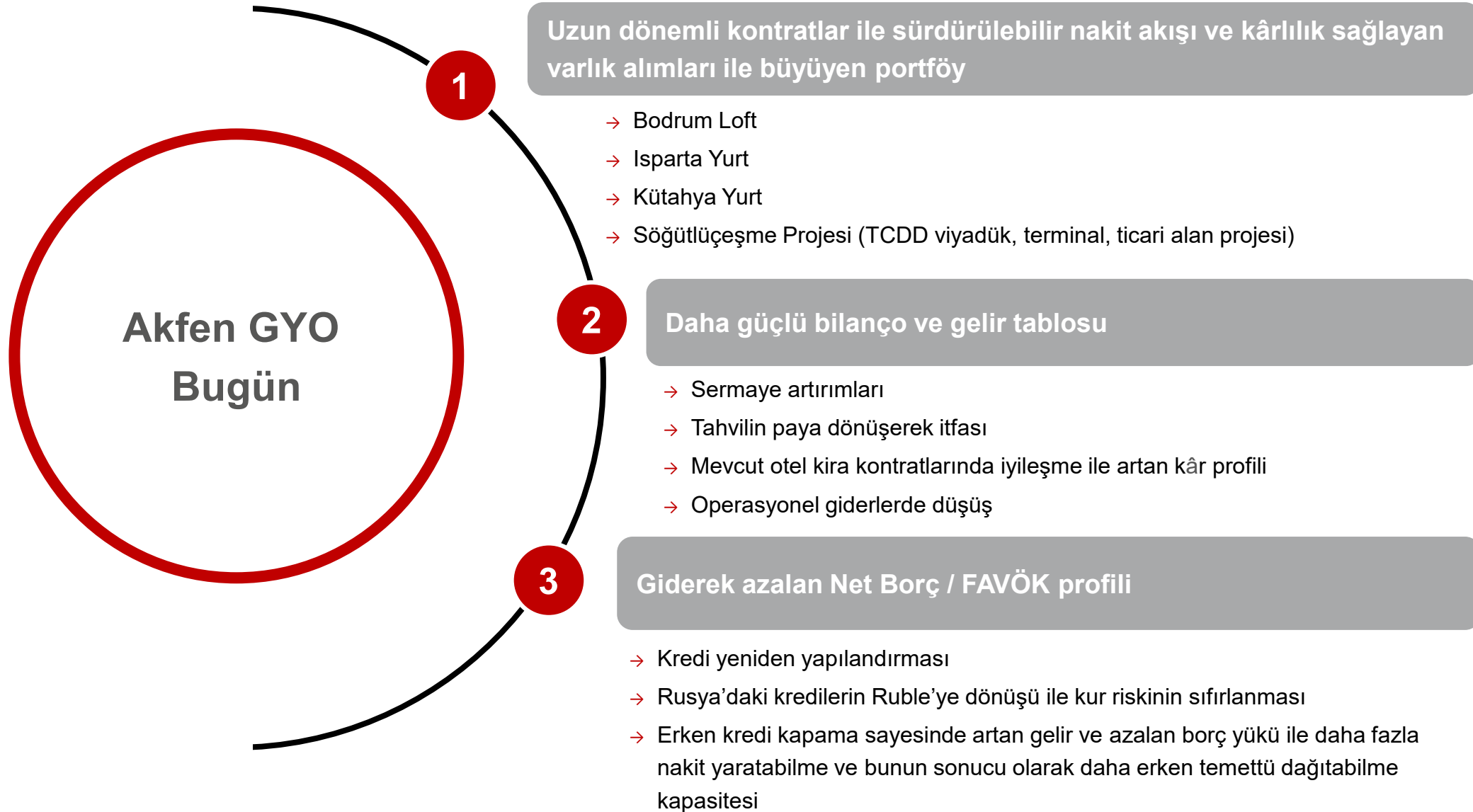
Halka arz: 2,28 fiyatla yeni sermaye 184 M TL. AKFGY koduyla BIST'te işlem görmeye başladı.

Türkiye, Rusya ve Kıbrıs'daki mevcut yatırımların refinansmanı ve son 5 otelimizin finansmanı amacıyla **Credit Europe** ve **Fibabanka**'dan 10 yıl vadeli 220 M EUR'luk **finansman** sağlandı.

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

Bulvar Loft Projesi'nin toptan satışı gerçekleşti ve projeden **380 M TL gelir** sağlandı.
2.015.384 adet pay geri alınarak toplam **geri alınan** paylar 6.233.384 adete, sermayeye oranı **%3,39'a** ulaştı.

238 M TL'lik paya dönüştürülebilir tahvil paya dönüştürülerek ifta edildi.
450 M TL'lik tahsisli sermaye artışı ile 66,2 M EUR değerindeki 3 yeni varlık 53 M EUR'ya satın alındı.
Accor ile 19 otelin kira sözleşmeleri revize edilerek yaklaşık **%15'lik kira artışı** sağlandı.
177,7 M EUR'luk finansal borç 10 yıl vadeli refinance edildi.
55 M EUR'luk son 1 ay içerisinde yapılan 3. sermaye artışı sonrası finansal borç erken ödeme ile **%26 (132 M EUR)** oranında düşürüldü.
.JCR Eurasia Rating'den **BBB notu** alındı.
Söğütlüçeşme Projesi'nin sahibi Fıratcan İnşaat'a 6,2 M EUR bedelle **%51** oranında iştirak edildi.
Şirketin geri almış olduğu tüm paylar (6,2 M adet) satıldı.



BODRUM LOFT



Bodrum Loft

Oda Sayısı: 36 villada, 92 yatak odası
Toplam Yatırım Tutarı: 27,6 M EUR
Gayrimenkul Değeri: 33,1 M EUR

Söğütlüçeşme Projesi



Söğütlüçeşme Projesi

Kiralanabilir Alan: 18.000 m² ticari alan
İlk Yatırım Tutarı: 6,2 M EUR
Fıratcan A.Ş. Ortaklık: %51
Şirket Değeri: 13,75 M EUR

Yurtlar



Isparta Öğrenci Yurdu

Oda Sayısı: 4032
Toplam Yatırım Tutarı: 14,4 M EUR
Gayrimenkul Değeri: 18,9 M EUR

Yurtlar



Kütahya Öğrenci Yurdu

Oda Sayısı: 3200
Toplam Yatırım Tutarı: 10,9 M EUR
Gayrimenkul Değeri: 14,2 M EUR



- Lokasyon: Demirbükü Mevkii (Gölköy ile Torba arası)
- Arazi: 57 dönüm
- Projede inşaat hakkının yaklaşık %70'i kullanıldı
- 36 villada, 92 yatak odası ve 36 yaşam alanı, 184 yatak kapasitesi
- Arazi Tahsis: 49 yıl (2067'ye kadar)
- Faaliyet başlangıç: Temmuz 2020
- Proje yenilikçi uzun vadeli kiralama planına sahiptir
- Leading Hotels of the World (LHW) üyesidir.

Sezon boyu
%100 doluluk

Otel cirosu
~ 5 M EUR*

Akfen GYO kira geliri
1,5 M EUR*

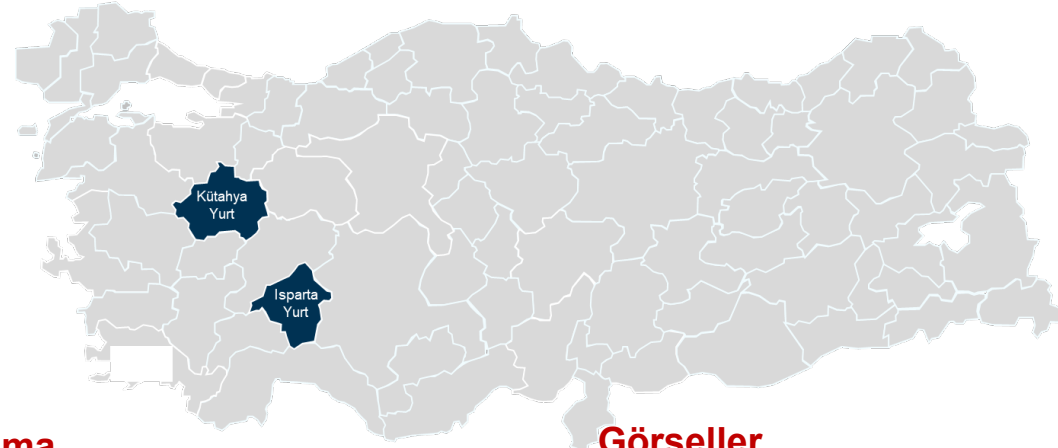
Proje Değeri **33,1 M EUR**

* 2021 yılı beklenen rakamlardır.

Türkiye'nin genç nüfusu ve yetersiz öğrenci yurdu altyapısı sektörün büyüme potansiyeline işaret etmektedir.

Özet Bilgi

- Yurtlar, Kredi Yurtlar Kurumu'na (KYK) **15 yıllığına kiralanmıştır**
- **Kira ödemeleri enflasyona endeksli**dir (KYK ile yapılan anlaşma doluluk oranını baz almamaktadır)
- Toplam kapasitesi **7.232 yataktır**



Proje

Şehir

Açıklama

Görseller

Isparta Öğrenci Yurdu



- **Kapasite:** 4.032 öğrenci
- **İnşaat Alanı:** 67.000 m²
- **Proje Detayı:** 4 yatak bloğu ve 2 sosyal tesis
- **Faaliyete geçiş tarihi:** Eylül 2018
- **İmtiyaz süresi:** 25 yıl



Kütahya Öğrenci Yurdu



- **Kapasite:** 3.200 öğrenci
- **İnşaat Alanı:** 59.000 m²
- **Proje Detayı:** 6 yatak bloğu ve 1 sosyal tesis
- **Faaliyete geçiş tarihi:** Eylül 2019
- **İmtiyaz süresi:** 29 yıl



Toplam Proje Değeri 33,1 M EUR

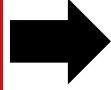


- ~28 bin m² toplam proje alan
- Viyadük, terminal, ticari alan
- Çevreye duyarlı ve tek kat üzerine kurgulanmış, açık hava marketi konsepti

- 18.000 m² ticari alan
- İnşaat başlangıç: 2021
- İnşaat sonrası işletme süresi: 25 yıl
- Öngörülen proje bedeli: 20 M EUR

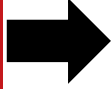
Fıratcan İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. Değeri **13,75 M EUR**

2000-2019 Dönemi



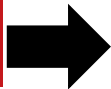
- Geçen 20 yılda Türkiye dünyanın önemli turizm merkezlerinden biri oldu. 2000-19 döneminde gelen **yabancı ziyaretçi sayısı yıllık bileşik %8,8** ile dünya ortalamasının **yaklaşık 3 katı bir hızla büyümüştür**.
- Türkiye'nin turizmde sergilediği yüksek performans turizm altyapısında da hızlı bir gelişmeyi beraberinde getirmiştir. **Turizm belgeli tesis sayısı 2000 yılında 3.124 iken 2019 yılı sonunda %52 artarak 4.761** seviyesine ulaşmıştır.

Pandemi Dönemi



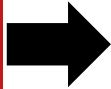
- **Pandemi** dünya ve Türkiye turizm **sektörünü çok olumsuz** etkilemiştir.
- Dünyada ve Türkiye'de hızla yürürlüğe konan sağlık önlemleri ve uzun süreli fiziki kapanmalar sonucunda **global turist sayısı 2020 yılı sonunda bir önceki yıla göre %86, Türkiye'de ise %69 düşüş** kaydetmiştir. Aynı düşüş **Türkiye'deki turizm gelirlerine -%65** olarak yansımıştır.

Tam Düzelleme Beklentileri



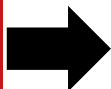
- **BM Dünya Turizm Örgütü** pandemi sonrası **dünya turizminin 2022-2023 döneminde** hızla pandemi öncesi düzeylere çıkmasını beklemektedir. **Türkiye'deki turizm otoriteleri** 2019 yılının **2023-2024 yılında yakalanmasını** beklemektedir.

Normalleşme Dönemi



- **2021 yılının ilk 6 ayındaki kısıtlamalar** gelirlerde 2020 yılına göre **kayda değer bir artışı engellemekle birlikte Temmuz ayından itibaren hızlı bir sıçrama** gerçekleşmektedir. **Artan aşılama oranı, konaklama ve seyahat tedbirleri ile yılın 2. yarısında** konaklama ve f&b gelirlerinde **salgın öncesi dönemin daha hızlı yakalanabileceği beklentileri** artmaktadır.
- UNWTO verilerine göre dünyada seyahat eden toplam **turist sayısı 2020 sonunda bir önceki yıla göre %86 düşerek** 200 milyon düzeyine inmiştir.
- Covid'e karşı aşılamanın hızlanması ile birlikte dünya turizmine paralel olarak Türkiye'de de belirgin bir toparlanmaya işaret etmektedir. **2021 yılı Ocak-Temmuz döneminde Türkiye'yi ziyaret eden yabancı** sayısının **geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 85 artışla 10 milyona çıkması** bu durumu teyit etmektedir.

Rusya Pandemide yerli turizmin baskın olduğu bir pazar



- Rusya'nın turizm sektörünün yapısı Türkiye'den oldukça farklı karakteristiklere sahiptir. Türkiye'nin aksine Rusya'ya giden yabancı turist sayısı **Rusya'dan dışarıya giden yerleşik turist sayısının yaklaşık yarısı kadardır**. Örneğin 2019 yılında Rusya'ya giriş yapan yabancı ziyaretçi sayısı 24 milyonken, Rusya'dan başka ülkelere gidenlerin sayısı 45 milyon düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Rusya'nın **yabancı ziyaretçilerden** elde ettiği turizm **gelirleri 2019 yılında 17.6 milyar USD olurken, Rus vatandaşlarının** ülke dışındaki **turizm harcamaları 40 milyar USD** olmuştur. Diğer yandan Rus hükümetinin yurtiçi turizmi desteklemek için 2020 yılında vatandaşlarına sağladığı nakit destek sonucunda konaklama tesislerinde kalan yerleşik misafir sayısındaki düşüş **%30 ile sınırlı** kalmıştır.



Yabancı Ortaklık ve Pre-IPO3

- **2007** Goldman Sachs %32,46 oranında hisse alarak ortak oldu
- **2010** Akfen Holding, Goldman Sachs'ın sahip olduğu hisseyi satın aldı.



Sermaye Artışı ve Yeni Portföy

- **2010** Şirket sermayesi 72 M TL'den 138 M TL'ye artırıldı
- **2011** Halka Arz Fiyat 2,28 TL (DF 1,23) / Kod AKFGY / Oran %25 / Sağlanan Kaynak 105 M TL / Yatırımcı 5.221
- **Şubat 2021** Hamdi Akın'ın tahsisli olarak karşıladığı 450 M TL sermaye artışı yapıldı (101,6 M adet pay, DF 2,38), toplam 66,2 M EUR değerindeki Bodrum Loft ile Isparta ve Kütahya Yurtları 53 M EUR bedelle satın alındı
- **Mart 2021** TCDD ile uzun süreli kira sözleşmesi çerçevesinde Söğütluçeşme Projesi'nin sahibi olan Fıratcan İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.'nin %51 oranında hissesi 6,2 M EUR bedelle satın alındı.
- **Ağustos 2021** %161 oranında ve 55 M EUR'luk bedelli sermaye artışı gerçekleştirildi.



Paya Dönüştürülebilir Tahvil

- **2018** Paya dönüştürülebilir tahvil ihracı 3 yıl vadeli, dönem sonunda anapara ve faiz ödemeli, %12 Faiz, 170 M TL (36 M EUR)
- **Ocak 2021** 238,8 M TL'lik tahvil anapara + faizi (26 M EUR) paya dönüştürülerek Hamdi Akın'a tahsisli olarak 59 M adet pay ihraç edildi (DF: 2,17 TL). Finansal borçlar %13 azaldı.



Refinansman ve Kredi Kapama

- **2015** Türkiye, Rusya ve Kıbrıs'daki mevcut yatırımların refinansmanı ve 5 otelimizin finansmanı Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli 205 M EUR kredi kullanımı gerçekleşti.
- **Nisan 2021** Mevcut 175,9 M EUR Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli olarak aynı şartlarla yeniden yapılandırıldı.
- **Ağustos 2021** %161 oranında ve 55 M EUR'luk bedelli sermaye artışı gerçekleştirildi. 44 M EUR finansal borç, 8 M EUR ortak borcu ödendi. Rusya'daki kredilerin Ruble'ye dönüşü ile kur riskinin sıfırlandı.



Satışı Gerçekleşen Proje

- **2019** Bulvar Loft Projesi tamamlandı ve projeden 380 M TL gelir elde edildi.

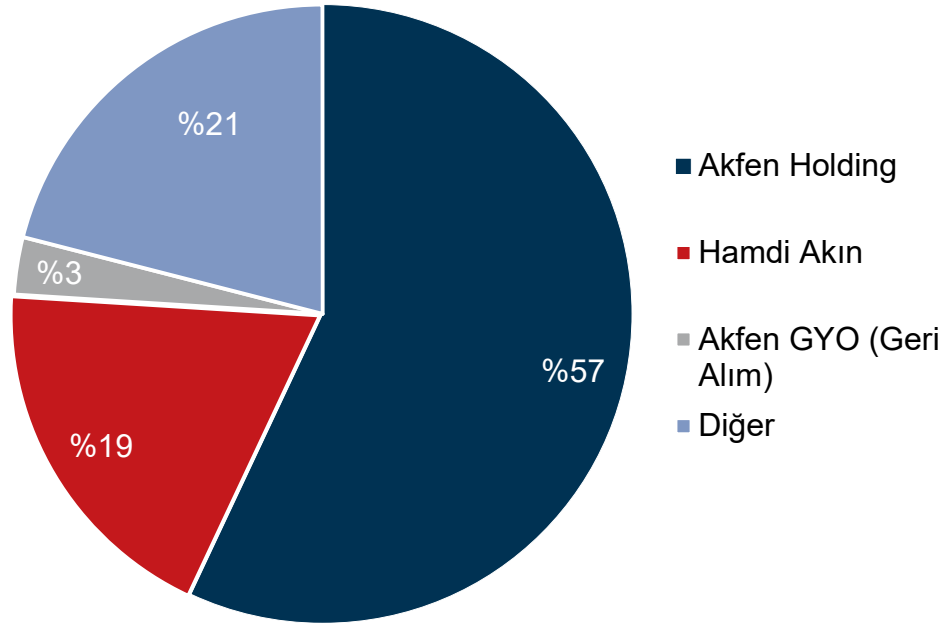


Diğer Gelişmeler

- **Mart 2021** Accor tarafından işletilen 19 otelin kira sözleşmeleri %10 ile %22,5 oranında daha fazla kira geliri sağlayacak şekilde revize edildi (Otellerin operasyonel Faaliyet Kârı'nın (AGOP) %95'i)
- Ayrıca son 1,5 yıldaki tasarruf tedbirleri kapsamında; Hollanda şirketlerinin tasfiyesi yapılmış, arsalardan kira indirimleri alınmış, otel renovasyon maliyetleri azaltılmış, ofis, danışmanlık, sigorta ile diğer genel ve operasyonel giderlerde alınan önlemler neticesinde azaltılmış olup, operasyonel ve genel giderlerde %25 azalma öngörülmektedir.

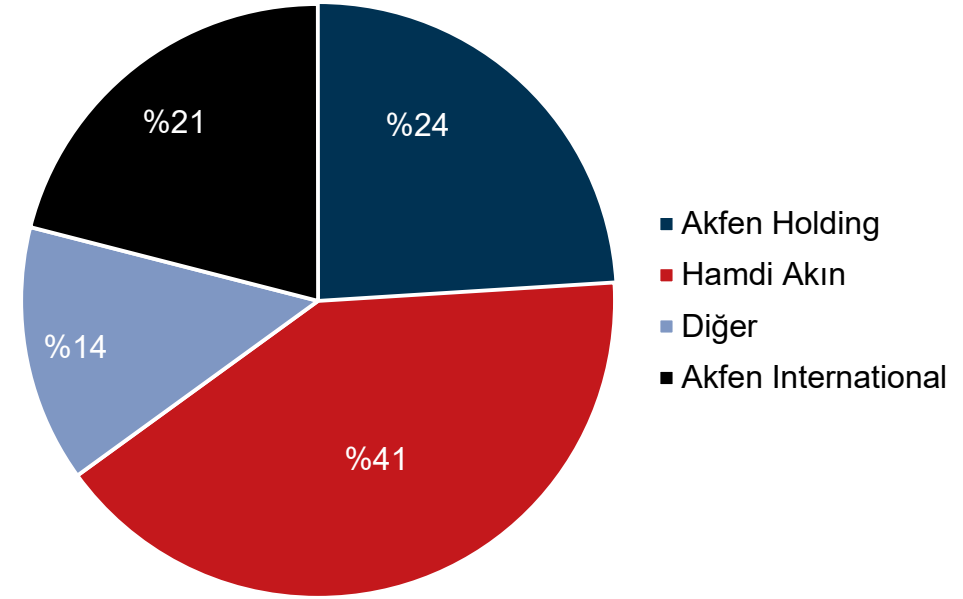
31.12.2020

Hissedar	Pay Adedi	Pay (%)
Akfen Holding	104.654.831	57
Hamdi Akın	34.527.468	19
Akfen GYO (Geri Alım)	6.233.384	3
Diğer	38.584.317	21
Toplam	184.000.000	100

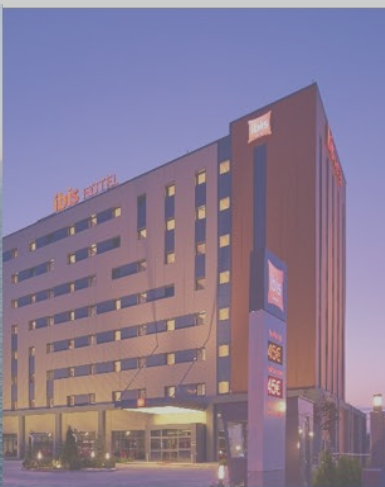
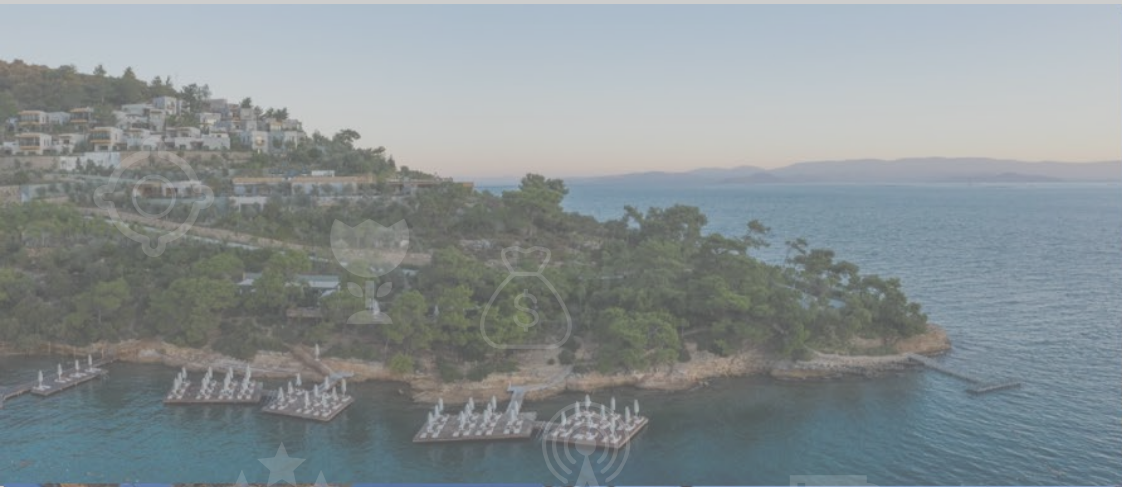


Güncel

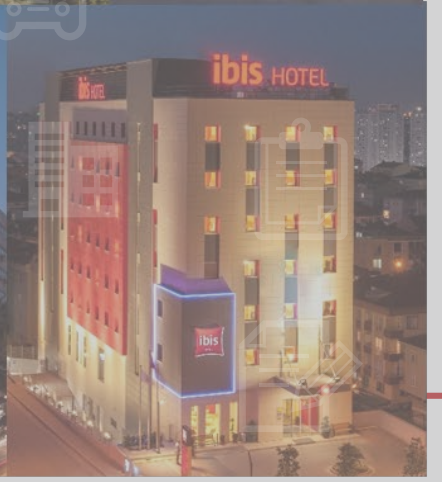
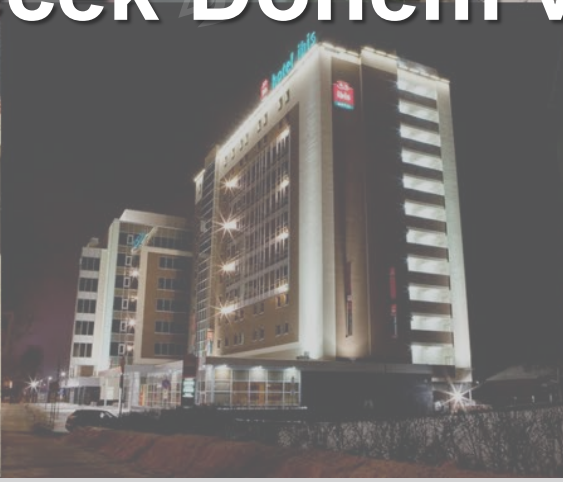
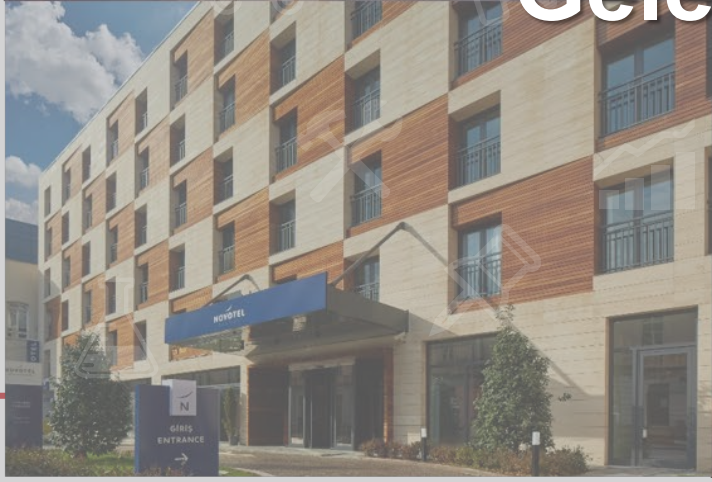
Hissedar	Pay Adedi	Pay (%)
Hamdi Akın	367.501.139	41
Akfen Holding	215.465.950	24
Akfen International	188.632.484	21
Diğer	127.900.427	14
Toplam	900.000.000	100

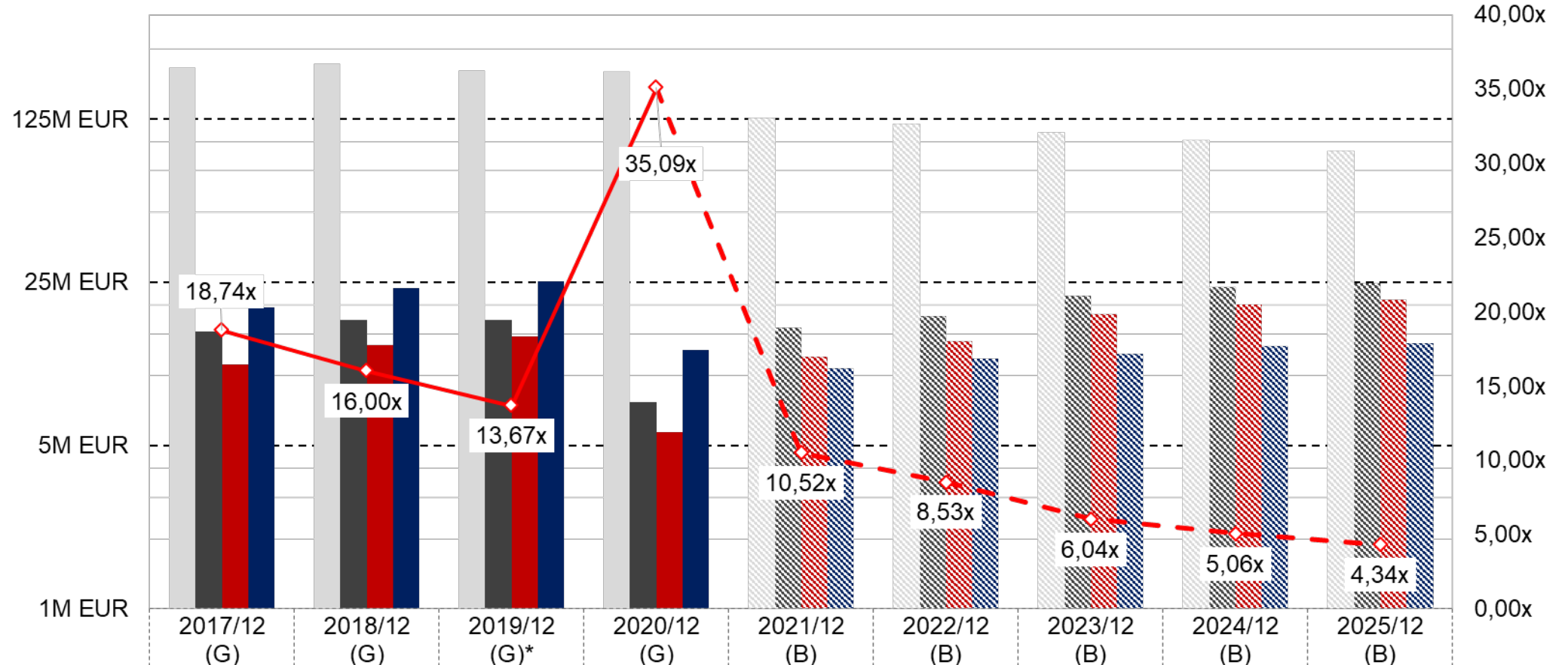


2021 yılının ilk 8 ayında sermayede 5 kat, özkaynaklarda 3 kat büyüme



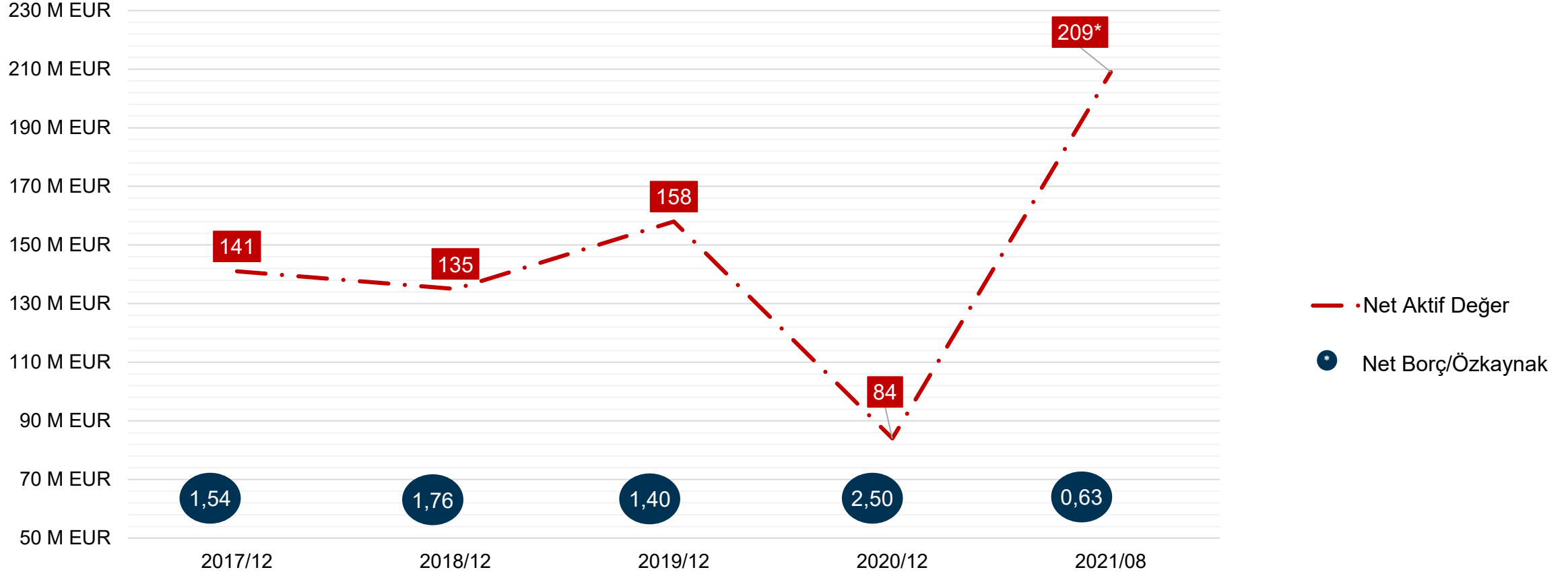
Akfen GYO Gelecek Dönem ve Finansal Analiz





	2017/12 (G)	2018/12 (G)	2019/12 (G)*	2020/12 (G)	2021/12 (B)	2022/12 (B)	2023/12 (B)	2024/12 (B)	2025/12 (B)
Net borç - M EUR	208	216	201	200	126	119	110	102	91
Ciro - M EUR	15,4	17,3	17,2	7,7	16,0	17,9	21,8	23,8	24,7
FAVÖK - M EUR	11,1	13,5	14,7	5,7	12,0	14,0	18,2	20,1	21,0
Borç servisi - M EUR	19,6	23,7	25,2	12,8	10,7	11,8	12,4	13,3	13,7
Net borç / FAVÖK	18,74x	16,00x	13,67x	35,09x	10,52x	8,53x	6,04x	5,06x	4,34x

* 2019 ciro ve FAVÖK rakamı Bulvar Loft satışlarını içermemektedir.



* 2021 yılı Ağustos ayı Net Aktif Değeri 2020 yıl sonu gayrimenkul değerlemeleri ve 2021 yılı sermaye ve borç işlemleri dikkate alınarak hesaplanmıştır.

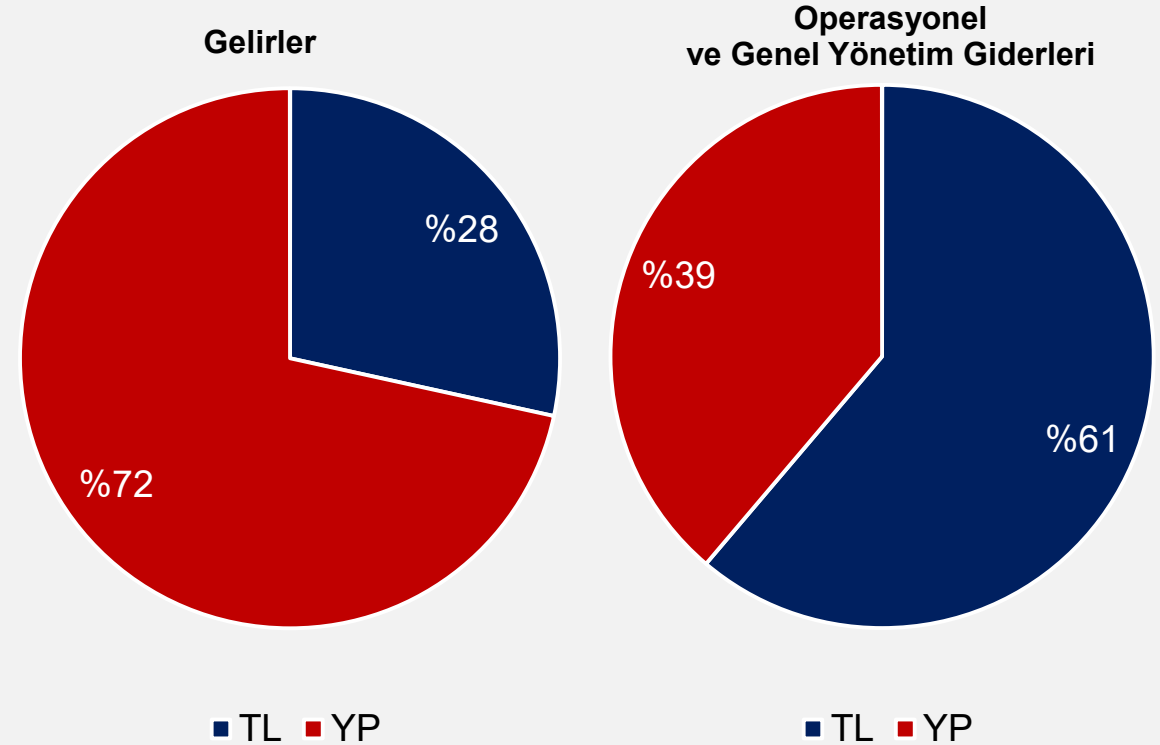
(M EUR)	2017/12	2018/12	2019/12**	2020/12	2021/7
Hasılat	15,4	17,3	17,2	7,7	8,6
Operasyonel giderler	-2,3	-2,4	-1,1	-0,9	-0,7
Genel giderler	-2,0	-1,4	-1,4	-1,1	-0,7***
FAVÖK*	11,1	13,5	14,7	5,7	7,2
FAVÖK Marjı	%72	%78	%85	%74	%83

* Mali tablolarda 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren TFRS 16 standardı gereği FAVÖK'ten çıkarılan kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemeleri düşerek gösterilmiştir.

** Bulvar Loft hariçtir.

*** 2021 yılına özel ve bir kereye mahsus giderler dahildir.

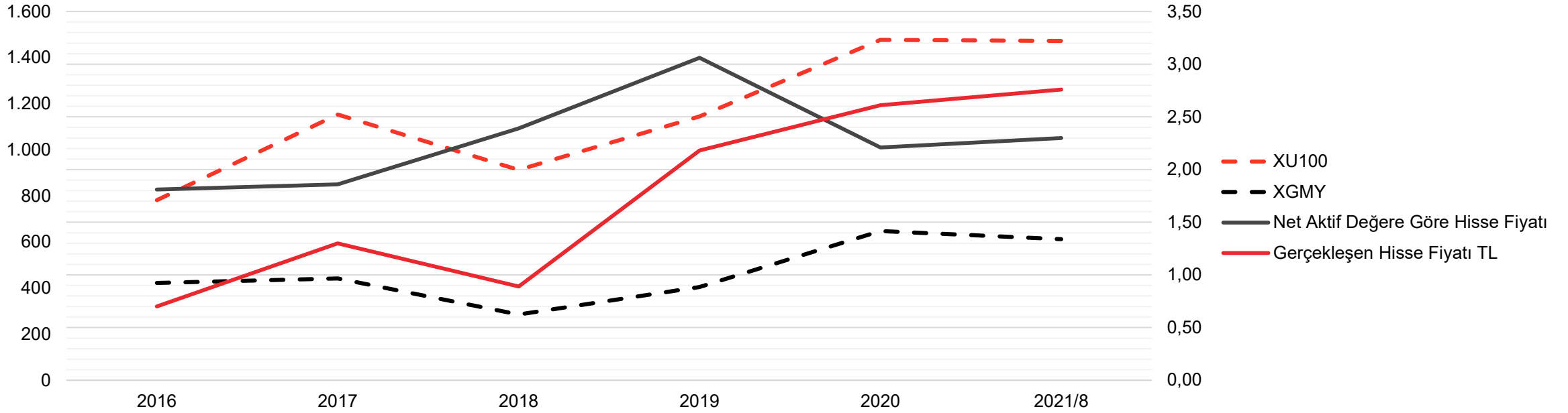
Gelir ve Giderlerin Yerli ve Yabancı Para Kırılımı



*30.06.2021 itibarıyla

Şirket'in gelirlerinin ağırlıklı bölümü Euro ve Ruble bazlı iken, giderlerinin ise büyük bölümü yerel para birimi (TL ve Ruble) cinsindedir. Bu durum, Şirket'e önemli derecede öngörülebilirlik sağlamak ve kur riskini minimize etmektedir.

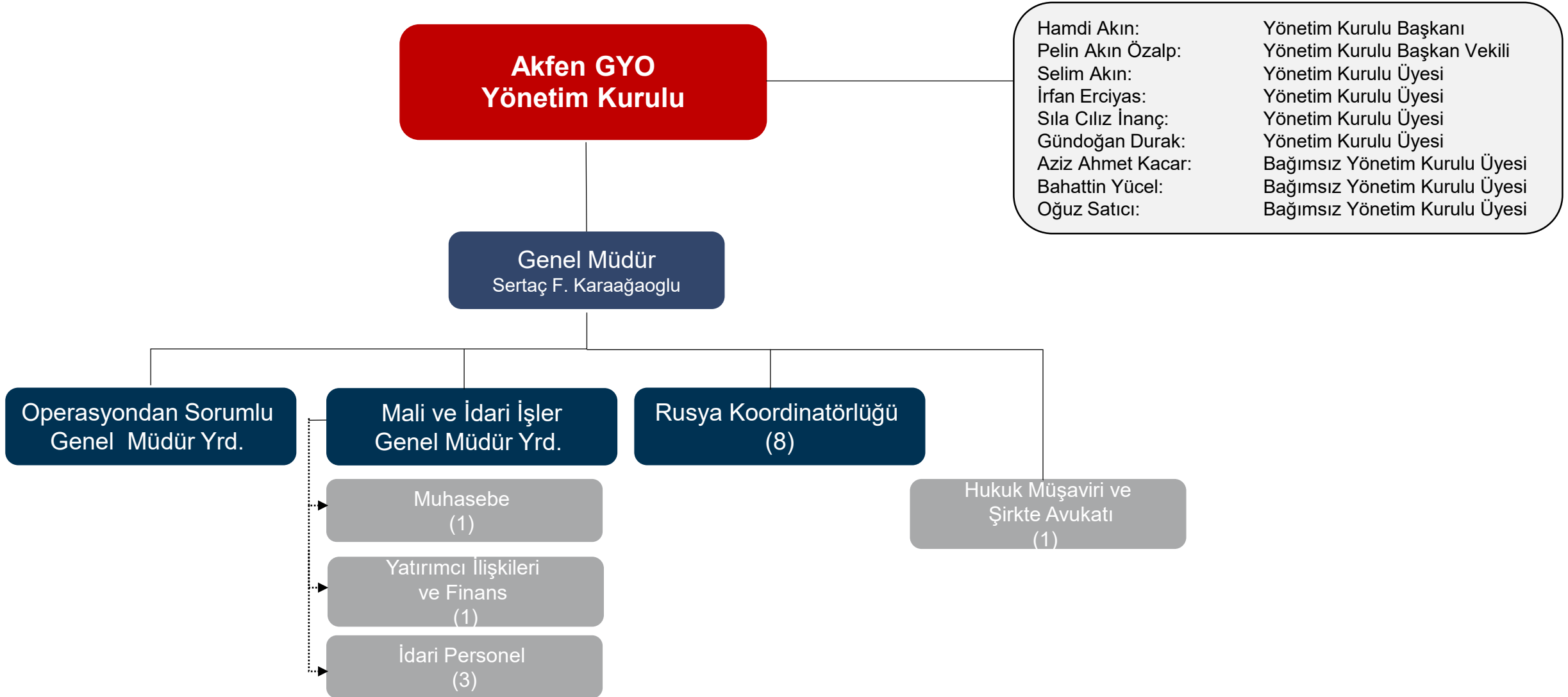
Refinansman tutarı	175,9 M EUR
Sermaye artışı gelirleriyle yapılan kredi kapaması	44,0 M EUR
Güncel kredi bakiyesi	131,9 M EUR
Kredi para birimi	104,4 M EUR + 27,5 M EUR karşılığı Ruble
Vade	10 yıl
Euro faiz oranı	%6
Ruble faiz oranı	Ortalama %9
Ortalama yıllık FAVÖK (2021-2025)	17,1 M EUR
Ortalama yıllık borç servisi (2021-2025)	12,4 M EUR



	2016	2017	2018	2019	2020	2021/8
Şirket Piyasa Değeri (milyon TL)	239	443	304	745	894	2.484
Net Aktif Değer (milyon TL)	620	636	817	1048	757	2.067
Net Aktif Değere Göre Hisse Fiyatı	1,81	1,86	2,39	3,06	2,21	2,30
Gerçekleşen Hisse Fiyatı TL	0,70	1,30	0,89	2,18	2,61	2,76

Hisse Fiyatı
06.09.2021
3,41 TL

* 30 Haziran 2021 finansallarına 2021 yılı Ağustos ayında yapılan sermaye artışının etkisi ilave edilmiştir.



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 yönetimince 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.

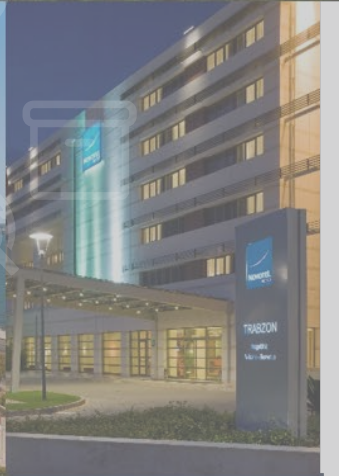
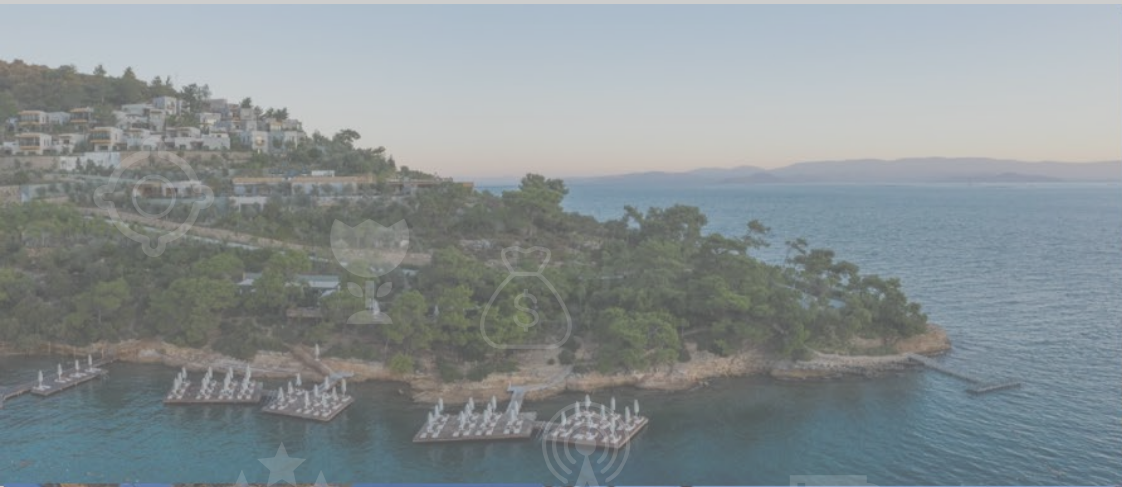
Bu Sunum'da yer alan bilgiler, bu bilgilerin kullanılması veya Sunum'un kendisi dolayısıyla; Akfen GYO, Akfen GYO ortakları, Akfen GYO yönetimi, Akfen GYO çalışanları veya diğer kişilerin hiçbir sorumluluğu bulunmamaktadır ve herhangi bir zararı tazmin yükümlülüğü kabul etmezler.

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.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Ayşegül Yılmaz ayilmaz@akfengyo.com.tr Tel: +90 212 371 8700 – Dahili: 3219





 **akfen** **GYO**

Teşekkürler



7 Eylül 2021

