Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi

İzahname

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca .09./.01./.2025 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 569.742.750 TL'den 636.584.078 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 66.841.328 TL nominal değerli 66.841.328 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Akfen Holding A.Ş.'ye ait 28.646.284 TL nominal değerli 28.646.284 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 95.487.612 TL nominal değerli 95.487.612 adet B Grubu payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın (www.akfeninsaat.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (www.terayatirim.com) ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.vakifyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme kuruluşları gibi İzahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

akfen Holding A.Ş. Koza Cad. No:22 G.O.P. 06700 ANKARA Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 34158 Ankara Kurumlar V.D. No: 023 0[illegible] Mersis No: 0-0230-0766-[illegible]

akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. Koza Sokak [illegible] Çankaya/ANKARA Tel: 0312 408 [illegible] Ankara Kurumlar V.D. No: 022 [illegible]

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park İş Sitesi F-2/A Blok No:1[illegible] Beşiktaş 34[illegible] Tel: 0(212) [illegible] 35 77 Fax: 0(212) [illegible] www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: [illegible] Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 [illegible] Mersis No: 0-9220-0883-[illegible]

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

İşbu İzahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup sadece İzahnamenin yayım tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İÇİNDEKİLER

I. BORSA GÖRÜŞÜ: 1
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: 2
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 3
2. ÖZET 6
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 40
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 41
5. RİSK FAKTÖRLERİ 46
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 77
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 94
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 137
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 140
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 146
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 173
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR 181
13. EĞİLİM BİLGİLERİ 181
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 182
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 182
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 197
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 198
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 202
19. ANA PAY SAHİPLERİ 203
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 207
21. DİĞER BİLGİLER 213
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 221
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 255
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 286
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 293
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 344
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 345
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 346
29. SULANMA ETKİSİ 348
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 349
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER 351
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 351
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 351
34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 361
35. EKLER 362

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR		TANIMLAR
”	:	inç
1 ABD Doları cent	:	1 ABD Doları’nın 1/100’üne eşit olan para birimi
3Ç2023	:	2023 yılı 3. çeyrek
3Ç2024	:	2024 yılı 3. çeyrek
351 sayılı Kanun	:	351 sayılı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurt Hizmetleri Kanunu
6428 sayılı Kanun	:	6428 Sayılı Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
A.Ş.	:	Anonim Şirketi
AB	:	Avrupa Birliği
ABD	:	Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları / USD / Amerikan Doları / Dolar / ABD$	:	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Acacia	:	Acacia Maden İşletmeleri A.Ş.
Akfen Altyapı Holding	:	Akfen Altyapı Holding A.Ş.
Akfen Çevre ve Su	:	Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş.
Akfen GPYŞ (*)	:	Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Akfen GYO	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Akfen Hastane	:	Akfen Hastane Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş.
Akfen Holding / Halka Arz Eden Pay Sahibi	:	Akfen Holding A.Ş.
Akfen Holding Grubu	:	Akfen Holding, Akfen Holding’in bağlı ortaklıkları ve Akfen Holding’in iştiraklerinden oluşan şirketler topluluğu
Akfen İnşaat Grubu	:	Akfen İnşaat ve Akfen İnşaat’ın bağlı ortaklıklarından oluşan şirketler topluluğu
Akfen Merter	:	Akfen Merter Gayrimenkul Turizm ve İnşaat A.Ş.
Akfen Turizm	:	Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.
Akfen Yenilenebilir	:	Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.
Akın Ailesi	:	Hamdi Akın, Selim Akın ve Pelin Akın Özalp

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMALAR		TANIMLAR
Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi	:	15.03.2024 tarihinde imzalanan Halka Arz Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi ve 17.05. 2024 tarihinde imzalanan "Halka Arza Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi"
ATM	:	Otomatik Para Çekme Makinesi (*Automated Teller Machine*)
Avro / EUR / Euro	:	Avrupa Birliği para birimi
Ayrı Gayrimenkul	:	Ayrı Gayrimenkul A.Ş.
BİAŞ / Borsa / Borsa İstanbul / BİST	:	Borsa İstanbul A.Ş.
BKK	:	Bakanlar Kurulu Kararı
Covid-19	:	Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	:	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	:	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	:	29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	:	10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	:	11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
CT	:	Bilgisayarlı tomografi
DEİK	:	Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu
Dost İnşaat	:	Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş.
EBRD	:	Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (*European Bank for Reconstruction and Development*)
EFT	:	Elektronik Fon Transferi (*Electronic Fund Transfer*)
Esas Sözleşme	:	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. esas sözleşmesi
Eskişehir SPV	:	Şirket'in bağlı ortaklıklarından olan ve Eskişehir Şehir Hastanesi'ni işleten Eskişehir Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.
EY	:	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
FAVÖK	:	Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kar
Garanti Bankası	:	Türkiye Garanti Bankası A.Ş.
GETAT	:	Geleneksel ve Tamamlayıcı Tıp
GSYİH / GYSH	:	Gayri safi yurtiçi hasıla
GVK	:	06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMALAR		TANIMLAR
GYODER	:	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
Hacettepe SPV	:	Şirket'in bağlı ortaklıklarından olan ve Ankara ili, Çankaya İlçesi Lodumlu (ME) Mahallesi 29094 ada 9 parsel (Hacettepe Yurt ve Konukevi) ve 10 parseller üzerinde üst hakkının maliki olan Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Hacettepe TGB	:	Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.
Halka Arz Edilen Paylar	:	İhraççı'nın çıkarılmış sermayesinin 569.742.750 TL'den 636.584.078 TL'ye arttırılması nedeniyle çıkarılacak toplam 66.841.328 TL nominal değerli 66.841.328 adet B Grubu pay ile Akfen Holding A.Ş.'ye ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilecek 28.646.284 TL nominal değerli 28.646.284 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 95.487.612 TL nominal değerli 95.487.612 adet B Grubu pay
HBYS	:	Hastane Bilgi Yönetim Sistemi
HES	:	Hidroelektrik santral
IFC	:	Uluslararası Finans Kurumu (*International Finance Corporation*)
IRS	:	Faiz Oranı Takası (*Interest Rate Swap*)
ISIN	:	Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
Isparta SPV	:	Şirket'in bağlı ortaklıklarından olan ve Isparta Şehir Hastanesi'ni işleten Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.
İDO	:	İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
İHD	:	İşletme hakkı devri
İhraççı / Şirket / Akfen İnşaat	:	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
İSG	:	İş sağlığı ve güvenliği
İş Bankası	:	Türkiye İş Bankası A.Ş.
JCR		JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.
KAP	:	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	:	Katma Değer Vergisi
KGK	:	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KÖİ (*PPP*)	:	Kamu Özel İşbirliği (*Public Private Partnership*)
KÖİ Uygulama Yönetmeliği	:	Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınmasına Dair Uygulama Yönetmeliği

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMALAR		TANIMLAR
KPMG	:	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kurul / SPK	:	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	:	SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	:	SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVC	:	kardiyovasküler cerrahi
KVK	:	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KYK	:	Kredi ve Yurtlar Kurumu
Ltd. Şti.	:	Limited Şirketi
m^2	:	Metrekare
m^3	:	Metreküp
Masanda Turizm	:	Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.
MDO	:	Marmara Deniz Otobüsleri Yatırım ve İşletme A.Ş.
MIP	:	Mersin Uluslararası Limanı (*Mersin International Port*) / Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş.
MİA	:	Merkezi İş Alanı
MKK	:	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MR(I)	:	manyetik rezonans (görüntüleme)
Net Kurumsal	:	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OECD	:	Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü *(Organisation for Economic Co-operation and Development)*
OSB	:	Organize Sanayi Bölgesi
ÖİB	:	T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
Pay Tebliği	:	22/6/2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği
Proje Şirketleri	:	Şirket'in bağlı ortaklıklarından, münhasıran ilgili projelerin yapımı ve işletimi amacıyla SPV olarak kurulmuş olan, Eskişehir SPV, Isparta SPV, Tekirdağ SPV ve Hacettepe SPV
PYŞ	:	Portföy Yönetim Şirketi
Sağlık Uygulama Tebliği	:	24.03.2013 tarihli ve 28597 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sosyal Güvenlik Kurumu Sağlık Uygulama Tebliği
SGK	:	Sosyal Güvenlik Kurumu
SPKn	:	10.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMALAR		TANIMLAR
SPV	:	Özel amaçlı şirket (*special purpose vehicle*)
SUT	:	Sosyal Güvenlik Kurumu Sağlık Uygulama Tebliği
Şehir Hastaneleri	:	KÖİ Modeli ile yapılmış ve faaliyetlerine devam etmekte olan Isparta Şehir Hastanesi, Eskişehir Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi
T.C.	:	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TBK	:	04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TCDD	:	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
TCMB / Merkez Bankası	:	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
Tekirdağ SPV	:	Şirket'in bağlı ortaklıklarından olan ve Tekirdağ Şehir Hastanesi'ni işleten Tekirdağ Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.
Tera Yatırım / Konsorsiyum Lideri	:	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
TFRS	:	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TİKAV	:	Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı
TL	:	Türk Lirası
TMS	:	Türkiye Muhasebe Standartları
TTK	:	14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	:	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TTYD	:	Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği
TÜFE	:	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
TÜSİAD	:	Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği
UFRS	:	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
ÜFE	:	Üretici Fiyat Endeksi
Vakıf Leasing	:	Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.
Vakıf Yatırım / Konsorsiyum Lideri	:	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
VUK	:	213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
Yapı Kredi Leasing	:	Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.
YİŞ	:	Yap-İşlet
YİD	:	Yap-İşlet-Devret

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMALAR		TANIMLAR
YKD	:	Yap-Kirala-Devret
YMM	:	Yeminli Mali Müşavir
Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu	:	Asgari 815.001 adet başvuru yapmaları şartıyla; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler, yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları da kapsamak üzere İzahnamenin 25.1.3.2. nolu bölümünde tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir.
Zeki Grup	:	Zeki Grup İnşaat ve Ticaret A.Ş.

(*) SPK Kurul Karar Organı'nın 21.11.2024 tarih ve 60/1689 sayılı toplantısında Akfen GPYŞ'nin faaliyet konularının girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesi faaliyetini de kapsayacak şekilde ve unvanının "Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş." olarak değiştirilmesi amacıyla şirket esas sözleşmesinin tadil edilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olup, işbu İzahname tarihi itibarıyla esas sözleşme değişikliği süreci devam etmektedir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Akfen Holding A.Ş. Koza Cad. No:23 G.O.P. 06700 ANKARA Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 145872 Ankara Kurumlar V.D. No: 023 [illegible] 0655 Mersis No: 0-0230-0786-[illegible]0017

Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş. Koza Sokak No: 23 G.O.P. 06700 ANKARA Tel: 0312 408 1000 Ticaret Sicil No: [illegible] Ankara Kurumlar V.D. No: 023 [illegible]

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Büyükdere Caddesi Park No: 3 Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0(212) 352 [illegible] Fax: 0(212) [illegible] www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 3[illegible] Boğaziçi Kurumlar V.D. 922[illegible] Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Direktörlüğü'nün Sermaye Piyasası Kurulu'na muhatap 03.10.2024 tarih ve E-18454353-100.06[100.06]-29479 sayılı yazısında;

"Şirket paylarının Borsamızda işlem görmesi ile ilgili olarak yapılan değerlendirme sonucunda, Kurulunuza iletilecek Borsamız görüşü olarak, halka arz izahnamesinin Kurulunuz tarafından onaylanması durumunda,

1) *Kotasyon Yönergesi'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan şartlardan (b) bendindeki "Halka arz edilen payların piyasa değeri" ve "Halka arz edilen payların nominal değerinin sermayeye oranı" şartlarını halka arzdan sonra sağlaması koşuluyla Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,*
2) *Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,*
3) *Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."*

denilmektedir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

akfen Holding A.Ş. Koza Cad. No:22 G.O.P. 06700 ANKARA Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 145672 Ankara Kurumlar V.D. No: 0230 [illegible] Mersis No: 0-0230-0705-[illegible]

akfen İnşaat Ticaret A.Ş. Koza Cad. No: 22 G.O.Park 06700 ANKARA Tel: 0312 408 1000 Ticaret Sicil No: [illegible] Ankara Kurumlar V.D. No: [illegible]

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Ebbasula Mah. Cad. Varyap Meridian Sitesi F-2/A Blok No:18 Ü[illegible] 34335 İSTANBUL Tel:0(212) 3[illegible] 77 Fax: 0(212) [illegible] www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 357[illegible] Boğaziçi Kurumlar V.D. 922[illegible] Mersis No: 0-9220-0803-5900017

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

YOKTUR.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Koza Cad. No:22 G.O.P. ÇANKAYA/ANKARA Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 0230-0786-5500017 Ankara Kurumlar V.D. No: 023[illegible]8655 Mersis No: 0-0230-0786-5500017

İnşaat Yatırım ve Tic. A.Ş. Ankara Kurumlar V.D. No: [illegible]

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Büyükdere Cad. F-2/A Blok No: [illegible] Beşiktaş İSTANBUL Tel:0(212) [illegible] İstanbul Ticaret Sicil No: [illegible] Boğaziçi Kurumlar V.D. [illegible] Mersis No: [illegible]

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı **Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Tarih: 05.12.2024 **Adı Soyadı: Selim Akın** **Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**
Tarih: 05.12.2024 **Adı Soyadı: Sıla Cılız İnanç** **Görevi: Yönetim Kurulu Üyesi**	

Halka Arz Eden Pay Sahibi **Akfen Holding A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Tarih: 05.12.2024 **Adı Soyadı: Selim Akın** **Görevi: Yönetim Kurulu Başkan Vekili**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**
Tarih: 05.12.2024 **Adı Soyadı: Sıla Cılız İnanç** **Görevi: Yönetim Kurulu Üyesi**	

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 05.12.2024 **Adı Soyadı: Emir Münir Sarpyener** **Görevi: Genel Müdür**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**
Tarih: 05.12.2024 **Adı Soyadı: Ethem Umut Beytorun** **Görevi: Genel Müdür Yardımcısı**	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 05.12.2024 **Adı Soyadı: Barış İnal** **Görevi: Genel Müdür**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**
Tarih: 05.12.2024 **Adı Soyadı: Mehmet Doğa Doğmuş** **Görevi: Müdür Yardımcısı**	

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 [illegible]
www.vakifyatirim.com
İstanbul Ticaret Sicil No: [illegible]
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 00[illegible]
Mersis No: 0-9220-0883-5900[illegible]

ekfen Holding A.Ş.
Koza Cad. No:22 G.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: [illegible]
Ankara Kurumlar V.D. No: [illegible]
Mersis No: 0-0230-0786-5[illegible]

ekfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.
Koza Sok. No: 22 G.O.P. Çankaya 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 [illegible]000 Ticaret Sicil No: [illegible]
Ankara Kurumlar V.D. No: [illegible]

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 [illegible]
www.vakifyatirim.com
İstanbul Ticaret Sicil No: 35[illegible]
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 00[illegible]
Mersis No: 0-9220-0883-[illegible]

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ 2025

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İzahname'nin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz. İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş **Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (*member of Ernst & Young Global Limited*)**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Adı Soyadı: Mehmet Can Altıntaş **Görevi:** İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi	**Şirket'in 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemine ilişkin ilgili özel bağımsız denetim raporu**

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş **KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Adı Soyadı: Ramazan Yurtvermez **Görevi:** İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi	**Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerine ilişkin ilgili özel bağımsız denetim raporu**

İlgili Varlık Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş **Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Adı Soyadı: Şeref Emen, Ulvi Barkın Şenses, Ayhan Topaloğlu, Serkan Ünlü, Yusuf Yaylalı **Görevi:** Değerleme Uzmanı / Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Şirket'in izahnameye konu 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin Kasım 2021 ve Aralık 2022 tarihli varlık değerleme raporları**

İlgili Varlık Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş **Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Adı Soyadı: Erdeniz Balıkçıoğlu **Görevi:** Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Şirket'in izahnameye konu 31.12.2023 tarihli finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin 02.10.2023 ve 29.12.2023 tarihli varlık değerleme raporları ve Şirket'in izahnameye konu 30.09.2024 tarihli finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin 30.09.2024 tarihli varlık değerleme raporları**

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet, İzahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** • **Özete bağlı olarak ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.-2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahname tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki statüsü:** Anonim Şirket **Tabi olduğu mevzuat:** Türkiye Cumhuriyeti Kanunları **Kurulduğu ülke:** Türkiye Cumhuriyeti **Adresi:** Koza Sokak, No:22, Gaziosmanpaşa, Çankaya, Ankara
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının**	Şirket'in faaliyetlerinin önemli bölümü KÖİ modeli kapsamında yapılan ve işletilen şehir hastanelerinden oluşmaktadır. Bu kapsamda Sağlık Bakanlığı tarafından ilgili Proje Şirketi'ne Ağustos 2015'te yer teslimi yapılması akabinde ilk şehir hastanesi inşaatı temeli atılmıştır. Halihazırda Türkiye'de KÖİ modeli kapsamında faaliyette olan 18 adet şehir hastanesinin 3 tanesi Şirket'in bağlı ortaklıklarının işletmesi altındadır. Güncel durumda en son 2020 yılında Tekirdağ Şehir Hastanesi'nin inşaatını tamamlayarak işletmeye alan Şirket, sporta

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	mevcut faaliyetlerin in ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Eskişehir ve Tekirdağ illerinde olmak üzere 3 adet şehir hastanesi yapımını ve işletmesini üstlenmiştir. Hastanelerde bulunan toplam yatak adetleri işbu İzahname tarihi itibarıyla Isparta için 845, Eskişehir için 1150 ve Tekirdağ için 605'tir. • Isparta Şehir Hastanesi 17.03.2017'de KÖİ modeli ile faaliyete geçmiş olup, sözleşmesinin süresi, 05.11.2039 tarihinde sona erecektir. • Eskişehir Şehir Hastanesi 27.10.2018'de KÖİ modeli ile faaliyete geçmiş olup, sözleşmesinin süresi, 31.12.2044 tarihinde sona erecektir. • Tekirdağ Şehir Hastanesi 05.12.2020'de KÖİ modeli ile faaliyete geçmiş olup, sözleşmesinin süresi 01.02.2043 tarihinde sona erecektir. Şirket, KÖİ modelindeki 3 şehir hastanesinde (Isparta Şehir Hastanesi, Eskişehir Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi) ayrıca, hizmet sağlayıcı sıfatı ile hizmet vermektedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Akfen İnşaat Grubu'nun faaliyetleri aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

Proje	Şehir	İşletme Tipi	Toplam Kapasite
KÖİ Projeleri			
Isparta Şehir Hastanesi	Isparta	KÖİ	845 yatak
Eskişehir Şehir Hastanesi	Eskişehir	KÖİ	1.150 yatak
Tekirdağ Şehir Hastanesi	Tekirdağ	KÖİ	605 yatak
Öğrenci Yurdu			
Hacettepe Yurt ve Konukevi	Ankara	Üst hakkı & Uzun dönem Ankara Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'ne Kiralama	2.264 öğrenci
Gayrimenkul Portföyü			
İncek Loft	Ankara	Yatırım amaçlı gayrimenkul	143 konut ve 39 ünite ticari alan
İncek Villa	Ankara	Yatırım amaçlı gayrimenkul	2 adet %100 hisseli villa ve 1 adet %50 hisseli villa
Romanya Villa	Romanya	Yatırım maksatlı gayrimenkul	125 m^2
Devam Eden Taahhüt Projeleri			
Yalıkavak Loft	Bodrum	Yapım	29 adet villa
The Sisters of Mercy Hastanesi	Zagreb	Yapım ve Güçlendirme	2 adet binanın yeni yapımı ve 4 adet binanın restorasyonu
Kıyıkışlacık (Loft Iasos) Projesi	Muğla	Yapım	464 Anahtarlı Tesis

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İskenderun Devlet Hastanesi (**)	Hatay	Yapım	600 yataklı hastane inşaatı
Amasya Devlet Hastanesi (***)	Amasya	Yapım	600 yataklı hastane inşaatı
Acil Durum Hastaneleri (****)	Hatay	Yapım	Her biri 50 yataklı olan 3 hastane inşaatı (40.850 m^2 inşaat alanı)

(*) Akfen İnşaat ve Dost İnşaat ortak tekliflerinde ("**Teklif Veren Grup**") sözleşme bedelinin %60'ına tekabül eden kısmın Akfen İnşaat ve %40'ının Dost İnşaat'a ait olduğunu belirtmişlerdir. Sözleşme yükümlülüklerinin uygun şekilde yerine getirilmesinden müşterek ve müteselsilen tüm teklif verenler sorumlu olacaktır. Teklif Veren Grup tarafından İşveren'e sunulan 13 Haziran 2024 tarihli talep yazısına istinaden proje sözleşmesi tahtında yapılan ödemelerin tamamı İşveren tarafından Akfen İnşaat'ın Hırvatistan şubesinin hesabına yapılmaya başlanmıştır. Teklif Veren Grup tarafından ayrıca İdare'ye Teklif Veren Grup'un proje sözleşmesindeki oranlarının değiştirilmesi için başvuruda bulunulmuştur.

(**) Proje Akfen İnşaat – Dost İnşaat Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmekte olup; Şirket'in söz konusu adi ortaklıktaki payı %99,99'dur.

(***) Proje Akfen İnşaat–Dost İnşaat Amasya Devlet Hastanesi Yapım İşi Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmekte olup; Şirket'in söz konusu adi ortaklıktaki payı %99,99'dur.

(****) Proje Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş, Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. İş Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmekte olup; Şirket'in söz konusu adi ortaklıktaki payı %99,99'dur.

Yukarıda anlatılanlara ilaveten, Şirket, kuruluşundan itibaren yurt içinde ihalelere katılmak ve ortaklıklar kurmak yoluyla, yurt dışında ise çeşitli iş ortaklıklarına dahil olarak yol, köprü, baraj, liman gibi bayındırlık tesisleri, sanayi ve turistik tesislerin taahhüt işlerini de yapmaktadır. Şirket bazı projelerinde alanında deneyimli taahhüt şirketleri ile işbirliği ve ortaklıklar da yapmaktadır.

Şirket ayrıca, çeşitli ortaklıklara, iş ortaklıklarına ve konsorsiyumlara girerek yurt dışında da faaliyet göstermektedir. Şirket'in Hırvatistan'ın Zagreb kentinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin Renovasyon ve Yeniden Yapım ihalesi de bu çeşit projelerdendir.

Şirket, kuruluşundan itibaren geçen 37 yılda çeşitli sektör ve konumlarda inşaatlar tamamlamıştır. Şirket, bu projelerini ağırlıkla altyapı projeleri, otel, havalimanı terminalleri ve pistleri, endüstriyel tesisler ve hidroelektrik santralleri gibi operasyonel beceri gerektiren alanlarda gerçekleştirmiştir.

Şirket ayrıca, Akfen Yenilenebilir tarafından işletilenler de dahil 19 adet HES inşaatını tamamlamış olup; Şirket'in inşaatını tamamlamış olduğu HES'lerin toplam kurulu kapasitesi 268 MW'tır.

Şirket, Akfen GYO'nun işverenliğinde Türkiye ve KKTC'de bulunan 16 şehir otelinin inşaatını da tamamlamış olup, Şirket'in tamamlamış olduğu projeler arasında Loft konsepti ile Bodrum'da yer alan 36 adet villadan (92 oda, 184 yatak kapasitesi) oluşan tatil köyü (Bodrum Loft) da bulunmaktadır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-468c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in 30.096.2024 tarihi itibarıyla 198 adet çalışanı bulunmakta olup; bu çalışanlardan 102 kişi yüksek öğrenimini tamamlamış kalifiye çalışanlardır. Aynı dönem itibariyle Akfen İnşaat Grubu'nun (Proje Şirketleri, iş ortaklıkları / adi ortaklıklar da dahil) çalışan sayısı ise 242'dir.

Akfen İnşaat Grubu'nun gelirleri, işbu İzahnameye konu finansal tablo dönemlerinde, genel hatlarıyla aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Sırasıyla Mart 2017, Ekim 2018 ve Kasım 2020 tarihleri itibarıyla faaliyete geçmiş olan Isparta Şehir Hastanesi, Eskişehir Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi'nden, bağlı ortaklıklarının elde ettiği kira (kullanım bedeli) gelirleri,
- Isparta SPV, Eskişehir SPV ve Tekirdağ SPV'de Sağlık Bakanlığı tarafından ödenen, hizmetlere ilişkin faaliyetlerden elde edilen hizmet gelirleri,
- Ticari alanlara ilişkin kira gelirleri,
- İncek Loft Projesi'nde satışı gerçekleşmiş olan konutlara ilişkin satış gelirleri ve satışı gerçekleşmemiş olan konutlara ilişkin kira gelirleri,
- 2020 yılından itibaren Hacettepe Yurt ve Konukevi'nden elde edilen yurt kira gelirleri,
- 2020 yılının tamamında ve 09.02.2021'e kadar Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'den (*09.02.2021 tarihi itibarıyla Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'nin payları Akfen GYO'ya satılmıştır ve 30.06.2021 tarihinde ticaret siciline tescil edilen birleşme neticesinde Akfen GYO ile birleşerek, tasfiyesiz infisah olmuştur*) ve 2021 sonrasında ise Akfen GYO'dan elde ettiği kira gelirleri ve
- 2020 yılında Tekirdağ Şehir Hastanesi ile Bodrum Loft Otel projelerine ilişkin inşaat işlerinin tamamlanma tarihine kadar elde ettiği inşaat gelirleri.

Bu gelirlere ek olarak Akfen İnşaat Grubu, 2023 yılı itibarıyla:

- Hırvatistan'ın Zagreb şehrinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin renovasyon ve yeniden yapım ihalesini kazanmış ve inşaat geliri elde etmeye başlamış,
- Akfen GYO'nun Bodrum'da Yalıkavak'ta bulunan arsası üzerinde geliştirilen, yapım maliyeti yaklaşık 40,7 milyon ABD Doları seviyesinde olan ve "maliyet artı kâr" yapısı ile devam etmekte olan Yalıkavak Loft Projesine ilişkin taahhüt işi kapsamında inşaat geliri elde etmeye başlamış, ve
- Mart ayında Sağlık Bakanlığı'nın açmış olduğu 600 yataklı İskenderun Devlet Hastanesi ihalesi Akfen İnşaat – Dost İnşaat Adi Ortaklığı tarafından ve Mayıs ayında da T.C. Sağlık Bakanlığı'nın açmış olduğu 600 yataklı Amasya Devlet Hastanesi ihalesi Akfen İnşaat–Dost İnşaat Amasya Devlet

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Hastanesi Yapım İşi Adi Ortaklığı tarafından kazanılmış ve Şirket, bu projeleri inşaat süresi boyunca, projelerin tamamlanma oranlarına göre finansallarında inşaat geliri olarak muhasebeleştirdiği için, bu projelerden inşaat gelirleri elde etmeye başlamıştır.

- 2023 yılı Eylül ayında Sağlık Bakanlığı'nca ihale edilen Hatay Acil Durum Hastaneleri işi Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş, Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. İş Ortaklığı tarafından kazanılmış ve gelir elde edilmeye başlanmıştır.

Şirket, sağlık, inşaat, yurt ve gayrimenkul sektörlerini içeren farklı sektörlerde faaliyet göstermekte olup bunlardan sağlık ve inşaat sektörleri Şirket'in finansal büyüklüğündeki payı dikkate alındığında daha fazla öne çıkmaktadır.

Sağlık Sektörü

ABD, 2021 yılında GSYİH'sının %17,4'ünü ve 2022 yılında ise %16,6'sını ayırarak GSYİH'ya oranla en fazla sağlık harcaması gerçekleştiren ülke olmuştur. ABD'nin ardından GSYİH'ya oranla en fazla kaynak ayıran ülke Almanya olmuştur. Türkiye ve diğer gelişen ülkelerde GSYİH'ya oranla ayrılmış olan kaynaklar daha kısıtlıdır. Türkiye, 2021 yılında GSYİH'sının %4,6'sını ve 2022 yılında ise %4,3'ünü ayırmıştır. Kişi başına düşen ortalama sağlık harcamasının OECD ülkelerinde yıllık 5.000 ABD Doları seviyelerindeyken, ABD'de bu tutar, 12.555 ABD Doları seviyelerindedir. Türkiye'de ise kişi başına düşen ortalama sağlık harcaması tutarı, 1.828 ABD Doları seviyesindedir. 2021 yılı OECD verileri baz alındığında İsviçre en yüksek sağlık hizmeti fiyatlarına sahip olan ülke ve Türkiye de en düşük sağlık hizmeti fiyatına sahip ülkedir. Türkiye sağlık hizmetleri fiyatı, OECD ortalamasının %18'ine tekabül etmektedir. (*Kaynak: OECD, https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=SHA*).

TÜİK verilerine göre toplam sağlık harcaması 2022 yılında bir önceki yıla göre %71,5 oranında artarak yaklaşık 606,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu harcamanın 463,5 milyar TL'si kamu tarafından gerçekleştirilmiş olup, 143,3 milyar TL'lik kısmı özel sektör tarafından gerçekleştirilmiştir.

Aşağıdaki grafiklere göre Türkiye'de hastane sayısı 2002 yılında 1.095 olup, 2023 yılında bu sayı 1.566'ya yükselmiştir. 2002 yılında özel hastane sayısı 271 iken, bu sayı 2023 yılı itibarıyla 565 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca, 2002 yılında yatarak tedavi gören hasta sayısı 5,5 milyon iken, 2022 yılında bu sayı 13,3 milyon olarak gerçekleşmiştir

(Kaynak: Sağlık Bakanlığı, Sağlık İstatistikleri Yıllığı 2022, https://dosyasb.saglik.gov.tr/Eklenti/48054/0/siy202205042024pdf.pdf)

(Kaynak: Sağlık Bakanlığı, Sağlık İstatistikleri Yıllığı 2023 Haber Bülteni, https://dosyamerkez.saglik.gov.tr/Eklenti/49429/0/haber-bulteni-2023-30092024pdf.pdf).

Gelişen sağlık sistemi ile hastanede yapılmış olan doğum yüzdelerinde, kişi başı doktor ziyaret sayısında, kişi başına düşen

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

yatak sayısında ve tıbbi ekipman sayısında büyük artışlar gözlemlenmiştir.

Yurt Yatırımları Sektör Analizi

Türkiye'de yıllar içerisinde üniversite çağına gelen nüfusun artması ile birlikte devlet ve özel üniversitelerde öğrenci sayısı yıldan yıla artmaktadır. 2015-2016 eğitim ve öğretim döneminden 2022-2023 eğitim ve öğretim yılına kadar öğrenci sayısında yıldan yıla düzenli artış gerçekleşmiş olup, 2022-2023 eğitim ve öğretim yılında bir önceki yıla göre toplam öğrenci sayısında %16,23 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Bu düşüşün başlıca sebebi devlet üniversitelerindeki öğrenci sayılarının bir önceki yıla göre yaklaşık 1,4 milyon azalmış olmasıdır. 2023-2024 eğitim ve öğretim yılında ise devlet üniversitelerinde 6,27 milyon, vakıf üniversitelerinde 0,79 milyon ve vakıf meslek yüksek okullarında da 0,01 milyon olmak üzere toplamda 7,08 milyon üniversite öğrencisi bulunmaktadır. Böylece 2023-2024 eğitim ve öğretim yılında öğrenci sayısında geçmiş yıla göre %1,89 artış gözlemlenmiştir. Devlet üniversitelerinde eğitim gören öğrencilerin toplam üniversite öğrenci sayısına oranı %88,6 olarak gerçekleşmiş olup, vakıf üniversitelerinde eğitim gören öğrencilerin toplam üniversite öğrenci sayısına oranı %11,2 olarak gerçekleşmiştir

(*Kaynak: Yükseköğretim Bilgi Yönetim Sistemi, https://istatistik.yok.gov.tr/*).

T.C. Milli Eğitim Bakanlığı Örgün Eğitim 2023-2024 yılı istatistiklerine göre Türkiye'de bulunan özel yurtların sayısı bir önceki yıla göre %2,5 oranında düşüşle 4.474 olarak gerçekleşmiştir. Bu yurtların 701'i İstanbul'da bulunmakta olup, 314 tanesi de Ankara'da bulunmaktadır. 2023-2024 eğitim ve öğretim yılında hizmet veren 4.474 adet öğrenci yurdunun 1.683 tanesi ortaokul, 1.086 tanesi ortaöğretim ve 1.705 tanesi de yükseköğretim düzeyinde gören öğrencilere hizmet vermektedir. 4.474 adet özel öğrenci yurdunun toplamda 429.125 adet yatak kapasitesi bulunmaktadır. Kredi ve Yurtlar Kurumu'na ait 843 adet öğrenci yurdu bulunmakta olup, yurtların toplam yatak kapasitesi 953.229'dur. 843 adet öğrenci yurdunun 35 tanesi İstanbul'da yer almakta olup, 40 tanesi de Ankara'da yer almaktadır.

İnşaat Sektörü

Dünya çapında artan nüfus ve uluslararası rekabetin korunması ihtiyacı, inşaat sektörünün önemini büyük ölçüde artırmaktadır. Sektörel yatırımların hız kazanmasına rağmen, son yıllarda gözlenen inşaat malzeme fiyatlarındaki artış ve sektöre duyulan güvenin azalması, sektörel büyümenin beklenenden düşük kalmasına neden olmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde, inşaat sektöründe istihdam edilen işçi sayısı yaklaşık 2,23 milyon seviyelerinde gerçekleşmiş olup, bir önceki çeyreğe göre %4,64, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %7,10 oranında artış göstermiştir (*Kaynak: TÜİK, İşgücü İstatistikleri, 3. Çeyrek*).

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Aynı zamanda yılın üçüncü çeyreğinde inşaat sektörü bir önceki yılın aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi bazında %9,2'lik, 2023 yıl sonuna göre ise %13,8'lik büyüme göstermiştir. GSYİH ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında artış göstermiş ve inşaat sektörü GSYİH'deki artışa önemli katkı sağlamıştır (*Kaynak: TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, 3. Çeyrek*).

İnşaat maliyetleri sektörde kârlılığı ve gayrimenkullerin fiyatlarını etkileyen en önemli unsurlardan biridir. 2024 yılı Eylül ayında inşaat maliyeti endeksindeki artış bir önceki aya göre %0,57, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %38,93 seviyesindedir. Aşağıdaki tabloda inşaat maliyetindeki artış hızında 2023 yılının ilk yarısında ve 2024 yılı üçüncü çeyreğinde düşüş söz konusudur. İnşaat sektöründeki maliyet kalemlerinden biri olan yapı maliyetlerinde malzeme maliyet endeksinde bir önceki aya göre %0,77'lik artış, bir önceki yıla göre ise %31,56'lık bir artış gözlemlenmiş olup, işçilik maliyet endeksinde ise bir önceki aya göre %0,18'lik artış, bir önceki yıla göre de %56,68'lik bir artış gözlemlenmiştir (*Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Eylul-2024-53673*).

Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinleri inşaat sektörü için önemli olan diğer unsurlardandır. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre verilmiş olan yapı ruhsatları, bina sayısı bazında %18,8, m^2 yüz ölçümü bazında %18,9 ve daire sayısı bazında ise %17,0 düşüş göstermiştir. Yapı ruhsatı verilmiş olan yapıların toplam yüz ölçümü yaklaşık 32,0 milyon m^2 olup, bunun 17,0 milyon m^2'si konut, 8,2 milyon m^2'si konut dışı yapılar ve 6,8 milyon m^2'si de ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir *(Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri 3. Çeyrek)*.

Gayrimenkul Sektörü

Konut Sektörü

2024 yılının ilk üç çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artış kaydetmiş olup, 947.236 adet olarak gerçeklemiştir. Yabancılara yapılan satışlar 2024 yılının üç çeyreğinde 17.090 olurken, yabancılara satışların toplam satıştaki payı %1,80 olarak gerçekleşmiştir.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise ipotekli satışlarda bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %42,6 oranında düşüş kaydederek, 92.310 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı 2024 yılının ilk yarısında %9,75 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki gerilemenin ana unsuru konut kredisindeki yükselen faiz oranlarıdır (*Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2024,* https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2024-53762).

Konut Fiyat Endeksi (2023=100), 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,1 oranında artış göstererek 151,1 olarak gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %26,8 artış göstermiştir (*Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi*).

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES%26CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oNYIaqU#:~:text=Türkiye'deki%20konutların%20kalite%20etkisinden,artarak%20151%2C1%20seviyesinde%20gerçekleşmiştir.). Enflasyon ve döviz kurundaki artış hızının yavaşlamasına rağmen, arz tarafında yeni ofis arzının düşük olması birincil kiraların hem TL hem de ABD$ bazında artmasına sebep olmuştur. Bu nedenle, ABD$ bazında %21,6 artış gerçekleşmiştir. Ayrıca birincil kiraların rekor seviyelere ulaşması ve kısıtlı nitelikli ofis arzı nedeniyle firmalar, bütçelerine uygun ve ideal özelliklere sahip alan bulmakta zorlanırken ofis alanlarına olan talepte düşüş yaşanmıştır. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiraları m^2 bazında İstanbul'da 32 ABD$ - 45 ABD$ arasında, İzmir'de ve Ankara'da 20 ABD$ olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,11 milyon m^2 olarak kaydedilmiştir. Bu çeyrekte toplamda 34,985 m^2 işlem gerçekleşmiş ve 2024 yılı içerisinde gerçekleşmiş olan kiralama işlemlerinin toplamı 166.082 m^2'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %19 oranında düşüş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %30,4, adet bazında %41,2 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %38'i MİA'da gerçekleşmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %62'si Anadolu yakasında ve %38'i Avrupa yakasında gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla değişim gözlemlenmemiştir (*Kaynak: Cushman & Wakefield Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Üçüncü Çeyrek 2024 Raporu, https://cw-tr.com/tr/arastirma-detay/1824/turkiye-gayrimenkul-pazari-gorunumu-3cevrek-2024*). Ankara'da ise 2024 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla, birincil ofis kiraları m^2 başına ortalama 669 TL'den, ABD Doları bazında ise 20 ABD$ olarak gerçekleşmiş olup, 1 yıl içerisindeki büyüme ise %53,8 olarak gerçekleşmiştir (*Kaynak: Cushman & Wakefield Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Üçüncü Çeyrek 2024 Raporu, https://cw-tr.com/tr/arastirma-detay/1824/turkiye-gayrimenkul-pazari-gorunumu-3ceyrek-2024*).
B.4a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	Şirket'in beklentilerini önemli derecede etkileyebilecek eğilimler, 2020 yılı başından günümüze kadar, dünya genelinde etkili olan Covid-19 pandemisi, 2022 yılı başından bu yana devam eden Rusya-Ukrayna savaşı ve 2023 yılı içerisinde ortaya çıkan İsrail-Gazze olayları, 2023 Şubat ayında yaşanan Kahramanmaraş merkezli depremler, yurtiçi ve küresel enflasyon ve kur dalgalanmaları, döviz kurlarındaki belirsizlikler olarak sıralanabilir.
B.5	**İhraççının dahil**	İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı Akfen Holding'e aittir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/doküman-doğrulama

	olduğu grup ve grup içindeki yeri	Güncel durumda, Akfen Holding'in 17 adet doğrudan bağlı ortaklığı, 4 adet iş ortaklığı ve 4[1] adet finansal yatırımı bulunmaktadır. Akfen Holding'in doğrudan bağlı ortaklıkları, Akfen İnşaat, Akfen Yenilenebilir, Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme A.Ş., Akfen Turizm, Akfen GPYŞ, Akfen Merter, Akfen Çevre ve Su, Adana İpekyolu Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş., Akfen Enerji Gaz Santrali Yatırımları ve Ticaret A.Ş., Akfen Güneş Enerjisi Yatırım ve İşletme A.Ş., Zeki Grup İnşaat ve Ticaret A.Ş., Temmuz Yatırım İnşaat A.Ş., Ağustos Yatırım İnşaat A.Ş., Kasım Yatırım İnşaat A.Ş., Aralık Yatırım İnşaat A.Ş., Ocak Yatırım İnşaat A.Ş. ve Şubat Yatırım İnşaat A.Ş'dir. Akfen Holding'in iş ortaklıkları ve finansal yatırımları ise; Mersin Uluslararası Limanı, İstanbul Deniz Otobüsleri / MDO, Acacia, Akfen GYO, BİZ Madencilik A.Ş., Travelex, Kiraz 13, Inc ve Kiraz 15 Inc.'dir. Akfen Holding Grubu'nun PSA International, IFM Investors (Global InfraCo SP NEUM SLU), Tepe İnşaat A.Ş., İlbak Madencilik, Travelex gibi konusunda deneyimli ulusal ve uluslararası müteşebbislerle ortaklıkları mevcut olup, ayrıca otelcilik alanında Accor Grubu ile işbirliği yapmaktadır. Geçmişte de EBRD, IFC, Aéroports de Paris Group, Souter Investment LLP, Doğuş Holding, TüvSüd, Kardan N.V. ile ortaklıklar yapmıştır. Akfen Holding'in sermayesinin %45,10'u Selim Akın'a, %45,10'u Pelin Akın Özalp'e, %3,29'u Hamdi Akın'a, %6,51'i Akfen Holding'in kendisine aittir.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan**	İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 569.742.750,00 TL olup her biri 1,00 TL değerinde 569.742.750 adet paydan oluşmaktadır. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 113.948.550 adedi A Grubu nama yazılı ve 455.794.200 adedi B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

[1] Akfen Holding'in TAV Yatırım Holding A.Ş.'de bulunan ve TAV Yatırım Holding A.Ş.'nin toplam sermayesinin %21,68'ine denk gelen 43.567 adet C Grubu pay 29.05.2019 tarihinde Gazelle Yatçılık Turizm Gayrimenkul Otomotiv İç ve Dış Ticaret A.Ş.'ye devredilmiştir. Ancak, söz konusu pay devri TAV Yatırım Holding A.Ş. tarafından reddedilmiştir. Bunun üzerine, Akfen Holding tarafından söz konusu ret kararının iptali ve devrin pay defterine işlenmesi amacıyla TAV Yatırım Holding A.Ş. aleyhine dava açılmıştır. Gazelle Yatçılık Turizm Gayrimenkul Otomotiv İç ve Dış Ticaret A.Ş. tarafından da TAV Yatırım Holding A.Ş. aleyhine dava ikame edilerek, hissedarlığının tespiti ve devrin pay defterine hükmen işlenmesi talep edilmiştir. İki dava birleşmiş olup ilk derece mahkemesi her iki davayı da reddetmiştir. Ret kararına karşı davacılar tarafından yapılan istinaf başvurusu neticesinde İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 43. Hukuk Dairesi tarafından 29.12.2023 tarihinde davacıların istinaf taleplerinin kabulüne karar vererek yerel mahkemenin kararını kaldırmış ve yeniden tesis ettiği hüküm ile her iki dosyanın da kabulüne karar vererek devrin pay defterine işlenmesine, Gazelle Yatçılık Turizm Gayrimenkul Otomotiv İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin şirket ortağı olduğunun tespitine karar verilmiştir. Gazelle Yatçılık Turizm Gayrimenkul Otomotiv İç ve Dış Ticaret A.Ş. tarafından ilgili ticaret sicil müdürlüğü nezdinde geçici tescil talebinde bulunulmuş olup; güncel durumda sürecin tamamlanması beklenmektedir. Karar TAV Yatırım Holding A.Ş. tarafından temyiz edilmiş olup dosya, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 2024/1865 E. sayılı dosyasında incelemededir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı (%100) Akfen Holding'e aittir. Esas Sözleşme uyarınca A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme ve genel kurulda oy imtiyazı bulunmakta olup; B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde sahip olduğu imtiyaz uyarınca, 5 üyeden oluşan yönetim kurulunun 2 üyesi, 6 üyeden oluşan yönetim kurulunun 3 üyesi, 7 üyeden oluşan yönetim kurulunun 3 üyesi, 8 üyeden oluşan yönetim kurulunun 4 üyesi, 9 üyeden oluşan yönetim kurulunun 4 üyesi ve 10 üyeden oluşan yönetim kurulunun 5 üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından seçilir ve her bir A Grubu pay, sahibine 5 oy hakkı ve her bir B Grubu pay, sahibine 1 oy hakkı verir.
	İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**	Akfen Holding, A Grubu payların ve B Grubu payların tamamına sahip olup; halka arz öncesinde Şirket genel kurulunda oy haklarının toplamda %100'üne ve yönetim hakimiyetine sahiptir. Akfen Holding'in Şirket üzerindeki yönetim kontrolünün kaynağı, Şirket sermayesinin %100'üne sahip olmasının yanı sıra, Esas Sözleşme uyarınca sahip olduğu A Grubu paylara ilişkin yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı ve oy imtiyazıdır. Akfen Holding'in sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai gerçek kişiler birbirleri ile kardeş olan, Selim Akın ve Pelin Akın Özalp'tir. Ancak, Selim Akın ve Pelin Akın Özalp'ten hiçbiri, Akfen Holding üzerinde tek başına doğrudan veya dolaylı olarak yönetim hakimiyetini haiz değildir.
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının**	Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 55,8 milyar TL olan aktif büyüklüğü, 2022 yılında 2021 yılına göre %18,2 azalışla 45,6 milyar TL olarak, 2023 yılında ise 2022 yılsonuna göre %1,2 artışla 46,2

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	milyar TL olarak, 2024 yılı ilk dokuz ayında ise 2023 yıl sonuna göre %6,9 azalışla 43 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 48,5 milyar TL olan duran varlıkları, ağırlıklı olarak imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıklardaki değişim neticesinde 2022 yılında 2021 yılına göre %18,3 azalışla 39,6 milyar TL'ye, 2023 yılında ise 2022 yılsonuna paralel olarak 39,6 milyar TL seviyesinde, 2024 yılı ilk dokuz ayında ise ağırlıklı olarak imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıklardaki değişim neticesinde 2023 yılına göre %9,5 azalışla 35,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 30.09.2024 dönemi itibarıyla Akfen İnşaat Grubu'nun duran varlıkları toplam aktiflerinin %83,4'ünü oluşturmaktadır. Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 7,3 milyar TL olan dönen varlıkları ağırlıklı olarak imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıklardaki değişim neticesinde 2022 yılında 2021 yılına göre %18,0 azalışla 6 milyar TL'ye, 2023 yılında ise 2022 yılsonuna göre %9,1 artışla 6,6 milyar TL'ye yükselmiş olup 2024 yılı ilk dokuz ayında ise 2023 yılına göre %8,7 artışla 7,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 30.09.2024 dönemi itibariyle Akfen İnşaat Grubu'nun dönen varlıkları toplam aktiflerinin %16,6'sını oluşturmaktadır. 2021 yılında 1,1 milyar TL seviyesinde olan nakit ve nakit benzerleri, 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %32,9 azalarak 746,1 milyon TL, 2023 yılında bu yılda başlatılan yeni yatırımlara yapılan harcamaların da etkisiyle 2022 yıl sonuna göre %17,8 oranında azalarak 613,5 milyon TL, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise yapılan yatırımlara ilişkin harcamaların ve yapılan kredi geri ödemelerinin de etkisiyle 2023 yılına göre %5 oranında azalarak 582,2 milyon TL olmuştur. 2021 yılında 391,9 milyon TL olan kısa ve uzun vadeli ticari alacaklar, 2022 yılında 2021 yılına göre %22,7 artışla 480,8 milyon TL'ye, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %21,4 artışla 583,8 milyon TL'ye çıkmıştır. 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise hem gelirlerdeki artış hem de tahsilat dönemi farklılığından dolayı, 2023 yılına göre %64,8 artışla 962,1 milyon TL'ye yükselmiştir. 2021 yılında 481,3 milyon TL olan kısa ve uzun vadeli diğer alacaklar, 2022 yılında 2021 yılına göre %63,9 azalışla 173,5 milyon TL'ye gerilemiş olup 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %45 artışla 251,6 milyon TL'ye, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %68,6 artışla 424,1 milyon TL'ye yükselmiştir. Akfen İnşaat Grubu, Sağlık Bakanlığı'yla imzalanan KÖİ modeli sözleşmeleri ile uyumlu olarak finansal tablolarında–söz konusu yatırımları TMS/TFRS'ye uygun olarak muhasebeleştirmektedir. Gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan sözleşmeye dayalı nakit akışları, TFRS Yorum 12 kapsamında enflasyon oranı, döviz kurlarındaki değişim ve iskonto oranı nedeniyle değişkenlik göstermektedir. Akfen İnşaat Grubu'nun kısa ve uzun vadeli imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıkları finansal tablo dönemleri

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

itibarıyla hesaplanan gerçeğe uygun değer değişimlerinden dolayı 2021 yılında 45,8 milyar TL olan imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıklar 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %23,7 azalarak 34,9 milyar TL olmuş, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %5,7 oranında artarak 36,9 milyar TL olarak, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %5 azalışla 35,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Akfen İnşaat Grubu'nun yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerisindeki varlıklarını Ankara İncek Loft'taki kiralanan daireleri, ticari alanları ve Hacettepe Yurt ve Konukevi binası oluşturmaktadır. Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri her dönem sonunda SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmakta olup, 2021 yılında 4,4 milyar TL olan yatırım amaçlı gayrimenkuller 2022 yılında 2021 yılına göre arsa devirleri (kısmi bölünme ve satış) neticesinde %28,2 azalışla 3,1 milyar TL, 2023 yılında 2022 yılına göre %3,4 azalışla 3 milyar TL, 2024 ilk dokuz ayı sonunda, ilgili dönemde gerçekleşen satış işlemleri neticesinde 2023 yılına göre %20,3 azalışla 2,4 milyar TL olmuştur.

2021 yılında 103,1 milyon TL olan stoklar, 2022 yılında 2021 yılına göre %37,6 artışla 141,9 milyon TL'ye yükselmiş, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %104 artışla 289,5 milyon TL olmuş ve 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda 2023 yılına göre %21 artışla 350,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılında 153,2 milyon TL olan peşin ödenmiş giderler, 2022 yılında 2021 yılına göre %51 düşüşle 75 milyon TL'ye gerilemiş, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre temel olarak inşaat projelerine istinaden verilen avanslardaki artış neticesinde %209,1 artışla 231,8 milyon TL olmuş, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise yine temel olarak inşaat projelerine istinaden verilen avanslardaki artış ve devlet hastaneleri projelerine ilişkin adi ortaklıkların pay alımına ilişkin devir bedelinin söz konusu projelerin tamamlanma süresine göre muhasebeleşen, raporlama tarihi itibarıyla giderleşmeyen kısımları neticesinde 2023 yılına göre %403,4 artarak 1,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılında 217,4 milyon TL olan müşteri sözleşmelerinden doğan kısa ve uzun vadeli varlıklar, 2022 yılında 2021 yılına göre % 38,5 artışla 301,2 milyon TL'ye yükselmiş, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %29,8 artışla 390,8 milyon TL olmuş ve 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %14,4 artarak 447,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Akfen İnşaat Grubu'nun diğer dönen ve duran varlıkları ağırlıklı olarak devreden KDV'lerden oluşmaktadır. 2021 yılında 262,5 milyon TL olan diğer dönen ve duran varlıklar, 2022 yılında 2021 yılına göre %27 azalışla 191,8 milyon TL olarak gerçekleşmiş, 2023 yılında 2022 yılsonuna göre %20,7 azalışla 152,1 milyon TL olmuş ve 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %77 artışla 269,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Türev araçlar ilk olarak sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerini yansıtan elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer ile değerlenmektedir. Türev araçlardan kaynaklanan varlıklar ve yükümlülükler, değişken faiz oranının sabit faiz oranı ile takasından oluşmaktadır. Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 1 milyar TL tutarında türev araçlardan kaynaklanan yükümlülükleri bulunuyorken, 2022 yıl sonu itibarıyla 1,2 milyar TL türev araçlardan kaynaklanan varlıkları, 2023 yıl sonu itibarıyla 615,7 milyon TL türev araçlardan kaynaklanan varlıkları ve 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise 292,5 milyon TL türev araçlarından kaynaklanan varlıkları bulunmaktadır.

Akfen İnşaat Grubu'nun maddi olmayan duran varlıklarının çoğunluğu haklardan oluşturmaktadır. Haklar içerisinde Akfen İnşaat Grubu'nun kiraladığı arsaların üzerinde sahip olduğu kiralama ile ilgili muhasebeleştirilen varlıkları da bulunmaktadır. 2021 yılında 627,9 milyon TL olan maddi olmayan duran varlıkların net defter değeri ayrılan amortisman neticesinde yıllar içerisinde azalmakta olup, 2022 yılında 598,3 milyon TL olmuştur. Şirket, maddi olmayan duran varlıklar altında yer alan, Akfen Merter'in 30 yıl süreliğine kiraladığı ve üzerinde proje geliştirilme aşamasında olan araziye ait kiralama ile ilgili muhasebeleştirilen varlıklarını, ilgili projeyi artık geliştirmeyeceğine karar vermesinden dolayı finansal tablolarda iptal etmiştir. 2023 yıl sonunda 328,2 milyon TL olan maddi olmayan duran varlıklar 2024 yılının ilk dokuz ayı sonunda 319,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların büyük çoğunluğu Hacettepe SPV'ye ait projelere ilişkin sahip olunan üst haklarından oluşmaktadır.

Akfen İnşaat Grubu'nun maddi duran varlıklarının ağırlığı arazi ve binalar, yapılmakta olan yatırımlar ve özel maliyetlerden oluşmaktadır. 2021 yılında 363,9 milyon TL olan maddi duran varlıkların net defter değeri, 2022 yılında yapılan bina yeniden değerlemesi ve özel maliyetlerdeki artış neticesinde 2021 yılına göre %18 artışla 429,4 milyon TL'ye yükselmiş, 2023 yılında Şirket'in yapılmakta olan yatırımlar kalemi altında yer alan proje harcamalarının giderleştirilmesi neticesinde 2022 yıl sonuna göre %33,4 azalışla 286 milyon TL olmuştur. 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise ilgili dönemde gerçekleşen bina devirleri neticesinde maddi duran varlıkların net defter değeri 2023 yılına göre %39,3 azalarak 173,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Akfen İnşaat Grubu'nun kısa vadeli yükümlülükleri 2021 yılında 7 milyar TL iken, 2022 yılında 2021 yılına göre %23,1 azalışla 5,4 milyar TL'ye düşmüş, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %20 artışla 6,5 milyar TL'ye, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %14 artışla 7,4 milyar TL'ye yükselmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2024 tarihi itibarıyla %17 olarak gerçekleşmiştir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Akfen İnşaat Grubu'nun uzun vadeli yükümlülükleri 2021 yılında 33 milyar TL iken, 2022 yılında 2021 yılına göre %28,5 azalışla 23,6 milyar TL'ye, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %13,5 azalışla 20,4 milyar TL'ye, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %20,4 azalışla 16,3 milyar TL'ye düşmüştür. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2024 dönemi itibarıyla %37,8 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılında 508,5 milyon TL olan ticari borçlar, 2022 yılında 2021 yılına göre %5,5 artışla 536,5 milyon TL'ye, 2023 yılında 2022 yılsonuna göre %75,7 artışla 942,7 milyon TL'ye, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %33,9 artışla 1,3 milyar TL'ye yükselmiştir.

2021 yılında 303,8 milyon TL olan kısa ve uzun vadeli diğer borçlar, 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %29 azalışla 215,8 milyon TL'ye, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %8,8 azalışla 196,7 milyon TL olmuş, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %63,8 azalışla 71,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılında 3,6 milyon TL olan ertelenmiş gelirler, 2022 yılında 40,8 milyon TL'ye yükselmiş, 2023 yılında da 534,3 milyon TL, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 175,4 milyon TL olmuştur.

2021 yılında 530,9 milyon TL olan müşteri sözleşmelerinden doğan kısa ve uzun vadeli yükümlülükler, 2022 yılında 2021 yılına göre %19,6 artışla 634,9 milyon TL'ye yükselmiş, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %19,5 artışla 758,8 milyon TL olmuş ve 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %11,8 artarak 848,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 15,8 milyar TL olan özkaynakları, 2022 yılında artan karlılık neticesinde 2021 yılına göre %5,5 artışla 16,6 milyar TL'ye, 2023 yıl sonu itibarıyla 2022 yıl sonuna göre %16,1 artışla 19,3 milyar TL'ye yükselmiş ve 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına paralel yaklaşık 19,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 30.09.2024 tarihi itibarıyla %45,1 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılında İncek Loft'taki daire satışlarının artmasına rağmen, hastane hizmet gelirlerinden elde edilen gelirler 2021 yılına göre %20,9 oranında azalış göstermiş ve Akfen İnşaat Grubu'nun 2022 yılı gelirleri 2021 yılına göre yaklaşık %12,6 oranında azalmıştır.

Akfen İnşaat Grubu'nun hizmet gelirleri 2023 yılında 2022 yılının aynı dönemine göre %27,5 oranında artmış ve yaklaşık 2,3 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca hizmet gelirlerindeki artış etkisi ve Akfen İnşaat Grubu'nun 2023 yılı itibarıyla başladığı Hırvatistan, Yalıkavak, ve Devlet Hastaneleri Projelerine ilişkin inşaat gelirlerinin etkisi ile de Akfen İnşaat Grubu'nun hasılat rakamı 3,2 milyar TL'ye yükselmiş ve 2022 yılının aynı dönemine %49,7 oranında artmıştır. Akfen İnşaat Grubu'nun gelirleri 30 Eylül 2024 döneminde 30 Eylül 2023 dönemine göre %130,8 oranında artmış ve yaklaşık 5,3 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışa hizmet gelirlerindeki

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

%31,1 oranında artış katkı sağlarken, yine grubun 2023'ün ilk çeyreğinden sonra başladığı projelerden elde ettiği inşaat gelirlerinin etkileri de hasılatın 3 milyar TL'ye yükselmesinde önemli etken olmuştur. Akfen İnşaat Grubu'nun 2022 yılına kadar elde ettiği bütün gelirler ilgili dönemler itibarıyla yurt içi satışlarından elde edilmekteyken, 2023 yılı itibarıyla Hırvatistan'ın Zagreb şehrinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin renovasyon ve yeniden yapım işine başlaması sebebiyle 31 Aralık 2023, 30 Eylül 2023 ve 2024 tarihleri itibarıyla sırasıyla yaklaşık 241, 156 ve 408 milyon TL'lik hasılat yurt dışı satışlarından geliri oluşmuştur. Düzeltilmiş hasılat rakamları ise 2021 yılında 6,9 milyar TL olan olup, 2022 yılında %2,2 azalarak 7,7 milyar TL, 2023 yılında 2022 yılına göre %10,1 artarak 7,4 milyar TL, 30.09.2024 döneminde ise 30.09.2023'e göre %52,2 artarak 8,2 milyar TL olmuştur.

Satışların maliyetleri, 2021 ve 2022 yıllarında birbirlerine paralel olarak yaklaşık 2,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2023 dönemi itibarıyla ise hizmet giderlerinde bir önceki yıla göre %31,2 artışa bağlı olarak ve 2023 yılı itibarıyla başladığı Hırvatistan, Yalıkavak, Devlet Hastaneleri projelerine ilişkin inşaat giderlerinin de etkisi ile bir önceki yılın aynı dönemine göre %49,5 artışla yaklaşık 3,3 milyar TL'ye yükselmiştir. Aynı şekilde 30 Eylül 2024 dönemi itibarıyla yine hizmet giderlerinde bir önceki döneme göre %19,6 artışa bağlı olarak ve 2023'ün ilk çeyreğinden sonra başladığı projelerin tamamlanma oranın artış etkisi ile bir önceki yılın aynı dönemine göre %107,7 oranında artışla yaklaşık 4,8 milyar TL'ye yükselmiştir. Ek olarak İncek Loft daire satış giderleri bulunmaktadır. Şirket devam eden projeleri için projelerin tamamlanma oranlarına inşaat giderlerini hesaplamakta ve finansallarında maliyet olarak muhasebeleştirmektedir.

Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında yaklaşık 217,7 milyon TL olan brüt karı, 2022 yılında 2021 yılına göre azalış göstermiş ve -50.7 milyon TL olarak gerçekleşmiş, 2023 yılında ise 2022 yılına göre hastane hizmetlerinin kar marjının düşmesi nedeniyle %41,2 azalışla -71,6 milyon TL olmuştur. Grubun 30 Eylül 2024 dönemindeki brüt karı ise bir önceki senenin aynı dönemine göre yüksek oranda artışla 484,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Akfen İnşaat Grubu'nun brüt kar marjı ise 2021 yılında %8,9, 2022 yıl sonu -%2,4, 2023 sonu itibarıyla da -%2,2, 30 Eylül 2023 itibarıyla -%0,9 ve 30 Eylül 2024 itibarıyla ise %9,2 olarak gerçekleşmiştir.

Düzeltilmiş hasılat rakamlarına göre ise brüt kar rakamları 2021 yılında yaklaşık 4,66 milyar TL olurken, 2022 yılında ise 2021 yılına göre paralel olarak gerçekleşmiş ve yaklaşık 4,54 milyar TL olmuştur. 2023 dönemi itibarıyla ise bir önceki yılın aynı dönemine göre -%8,9 azalışla 4,14 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 30 Eylül 2024 döneminde ise bir önceki senenin aynı dönemine göre %10,5 artışla yaklaşık 3,39 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Genel yönetim giderleri 2021 yılında 255 milyon TL olurken, 2022 yılında 2021 yılına göre %4,5 azalışla 243,5 milyon TL'ye düşmüştür. 2023 yılı için ise personel giderleri, danışmanlık giderleri, bağış ve

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

yardımlar (deprem bağışları), seyahat ve temsil giderleri ile vergi, resim ve harç giderlerindeki artışa bağlı olarak bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,9 artışla 306,6 milyon TL'ye yükselmiştir. İlgili kalemlerdeki artışlarda Akfen İnşaat Grubu'nun son dönemlerde geliştirdiği projelere bağlı olarak artan personel ve danışmanlık ihtiyacının etkisi ile deprem bağışlarının etkisi bulunmaktadır. 2024 yılı dokuz aylık ara döneminde ise, herhangi bir bağış ve yardım harcaması bulunmamasına karşın personel giderleri, danışmanlık giderleri, seyahat ve temsil giderleri ile vergi, resim ve harç giderlerindeki artışa bağlı olarak yine bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,9 oranında artışla 277 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılında 26,6 milyar TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler, 2022 yılında 2021 yılına göre, mali mevzuattaki tanımı ile "İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar" kalemindeki değer artışının bir önceki yıla göre %49,7 oranında daha düşük gerçekleşmiş ve toplamda %48 düşüşle yaklaşık 13,8 milyar TL'ye düşmüş, 2023 yılında ise 2022 yılına göre yine imtiyaz sözleşmelerinden kaynaklanan değer artışının bir önceki yıla göre %84,3 oranında daha yüksek gerçekleşmesi ile toplamda %78,3 artışla yaklaşık 24,7 milyar TL olmuştur. 30 Eylül 2024 dönemi itibarıyla ise yine "İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar" kalemindeki değer artışının bir önceki yılın aynı dönemine göre %36,9 oranında daha düşük gerçekleşmesi ile toplamda %37,3 azalışla yaklaşık 11,9 milyar TL olmuştur.

2021 yılında yapmış olduğu arsa satışından kaynaklanan 30,7 milyon TL'lik zararın da etkisiyle 81,8 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer giderler, 2022 yılında bölünme işlemine konu olarak yaklaşık 123,7 milyon TL'lik yazdığı değer kaybı sonucunda 2021 yılına göre %88'lik artışla yaklaşık 153,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında Akfen İnşaat Grubu'nun, İstanbul Zeytinburnu Merkez Efendi Mahallesi'nde 30 yıl süreliğine kiraladığı ve üzerinde proje geliştirilme aşamasında olan araziye ait kiralama ile ilgili muhasebeleştirilen varlıkları, kullanım hakkı varlıkları ve kiralama sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri bulunmakta iken 31.12.2023 tarihi itibarıyla söz konusu esas faaliyetlerden giderinin 108,1 milyon TL'lik kısmı Akfen İnşaat'ın ilgili projeyi artık geliştirmeyeceğine karar vermesinden dolayı finansal tablolarda yaratılan değerlerin iptal edilmesi nedeniyle ortaya çıkan değer düşüklüğüdür. Bununla birlikte yaklaşık 137,3 milyon TL'lik değer düşüklüğü ise Hacettepe SPV'nin maddi olmayan duran varlıklar altında muhasebeleşen üst hakkı varlık değeri ile söz konusu varlık ile ilgili değerleme firmasının 31.12.2023 tarihi itibarıyla belirlediği gerçeğe uygun değer arasındaki farktan oluşmaktadır. Ayrıca Şirket'in KKTC, Bafra'da yapılması planlanan otel projesine ilişkin yaptığı ve maddi duran varlıklar, yapılmakta olan yatırımlarda takip ettiği harcamalarına ilişkin tutarlar için, 31.12.2023 tarihi itibarıyla projenin yapılmayacağına karar vermiş olduğundan yaklaşık 113,2 milyon TL'lik değer düşüklüğü ayrılmıştır. Bununla birlikte 2023 yılında yaklaşık 54,3 milyon TL'lik Akfen İnşaat'ın vazgeçilen alacakları, 41 milyon TL de şüpheli alacak karşılığı

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

bulunmaktadır. Söz konusu giderler neticesinde 2023 yılında esas faaliyetlerden diğer giderler yaklaşık 466,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30 Eylül 2024 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer azalışının (kiradaki dairelerin sayısına bağlı olarak değişim göstermektedir), şüpheli alacak karşılığının ve vazgeçilen alacakların etkisiyle şirketin esas faaliyetlerden diğer giderler rakamı bir önceki yılın aynı dönemine göre %38,5 oranında artarak yaklaşık 285,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket 30.09.2024 tarihinde finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançlarından 13,9 milyon TL gelir elde etmiş ve söz konusu kazanç yatırım faaliyetlerinden gelirler altında muhasebeleşmiştir. Şirket, 09.02.2021 tarihinde, Isparta Yurt'un paylarının tamamını Akfen GYO'ya satmıştır. Satış bedeli yaklaşık 790,6 milyon TL olmuş, satış tarihindeki net defter değeri ile arasındaki farktan doğan 165,7 milyon TL tutarındaki zarar, yatırım faaliyetlerinden giderler altında muhasebeleşmiştir.

Finansman gelir ve giderler kaleminin büyük bir bölümünün Akfen İnşaat Grubu'nun finansal borçlarının Avro / ABD Doları cinsinden olması ve TL'nin Avro / ABD Doları karşısında ilgili dönemlerde değer kaybetmesinden dolayı oluşan kur farkı giderlerinden kaynaklandığı, bununla birlikte Akfen İnşaat Grubu'nun finansal borçlarından dolayı faiz giderlerine de katlandığı görülmektedir. Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında yaklaşık 19,2 milyar TL olan net finansman giderleri, 2022 yılında türev finansal araçların gerçeğe uygun kazançları ve kur farkı etkisinin bir önceki yıla oranla %48,5 oranında düşmesi sonucunda, 2021 yılına göre %58,1 düşüşle 8,1 milyar TL'ye gerilerken, 2023 yılı itibarıyla ise kur farkı giderlerindeki artışın ve bir önceki yılda yazılan türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazancının, kayba dönmesinin de etkisiyle yılın aynı dönemine göre %81,2 artışla 14,6 milyar TL'ye yükselmiştir. Toplam finansman giderleri, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara hesap döneminde temel olarak kur farkı giderlerindeki azalışın etkisiyle bir önceki yılın aynı dönemine göre %54,5 oranında azalarak yaklaşık 5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Akfen İnşaat Grubu 2021 yılında yaklaşık 2,34 milyar TL, 2022 yılında 4,53 milyar TL, 2023 yılında 5,72 milyar TL, 30.09.2023 tarihinde sona eren dönemde 4,48 milyar TL ve 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemde ise 4,3 milyar TL parasal kayıp finansal tablolarında muhasebeleşmiştir. Temel olarak Şirket'in finansal tablolarında, geçmiş yıl ve net dönem karlarının, sermaye ve diğer özkaynak kalemlerinin ilgili hesap dönemi satın alım gücüne endekslenmesinden dolayı parasal kayıp oluşurken, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer değişimi etkisinin enflasyondan arındırılarak esas faaliyet gelirlerinin azalması ile dengeleyici hesap olarak parasal kazanç muhasebeleşmiştir.

Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 2,3 milyar TL olan ana ortaklık net dönem karı, 2022 yılında 2021 yılına göre yaklaşık %6,8 oranında

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		azalmış ve 2,1 milyar TL olarak gerçekleşmiş, 2023 yılında da 2022 yılına kıyasla %29,3 oranında artarak 2,8 milyar TL tutarında net dönem karı oluşmuştur. 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,1 milyar TL seviyesinde olan net dönem karı, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 79,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Denetim raporlarında olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla bin TL cinsinden net işletme sermayesi aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Şirket'in sadece 30.09.2024 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi ekside olup bu durum devam eden yeni yatırımlardan kaynaklanan dönemsel bir durumdur. Şirket'in işletme sermayesinin, söz konusu yatırımların tamamlanmasından elde edilecek ilave gelirler ile birlikte kısa vadeli yükümlülükleri karşılamaya yeterli duruma gelmesi beklenmektedir.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
A- Toplam Dönen Varlıklar	7.323.301	6.005.194	6.553.051	7.123.580
B-Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	7.006.483	5.389.843	6.465.663	7.370.021
A-B Net İşletme Sermayesi	**316.818**	**615.351**	**87.388**	**-246.441**

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek**	İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek sermaye piyasası aracı Şirket'in paylarıdır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Halka Arz Edilen Paylar hamiline yazılı B Grubu paylardır. Halka Arz Edilen Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	Şirket'in çıkarılmış sermayesi 569.742.750,00 TL kıymetinde olup, tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 569.742.750 adet hisseye ayrılmıştır.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Satışı yapılacak paylar, pay sahiplerine aşağıdaki ilgili mevzuat uyarınca çeşitli haklar sağlamaktadır: • Kardan Pay Alma Hakkı • Oy Hakkı • Yeni Pay Alma Hakkı • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı • İptal Davası Açma Hakkı • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı • Azınlık Hakları • Özel Denetim İsteme Hakkı
C.5	**Sermaye piyasası**	Yoktur.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	Payların halka arz sonrasında Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a 04.04.2024 tarihinde başvuru yapılmış olup; Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kâr dağıtımı yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 15. Maddesi doğrultusunda Genel Kurul tarafından karara bağlanacaktır. Şirket tarafından Kâr Dağıtım Politikasının belirlenmesine ilişkin 22.02.2024 tarih ve 2024/2 sayılı yönetim kurulu kararı alınmıştır. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar 28.02.2024 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerine sunulmuş ve pay sahiplerinin onayına sunulanlar kabul edilmiştir. Şirket kâr dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, Şirket, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

	D—RİSKLER	
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk**	***İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:*** *Şehir hastanelerindeki faaliyetlere özgü riskler:* *1. Isparta Şehir Hastanesi, Eskişehir Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi; çeşitli zamanlarda*

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	faktörleri hakkında bilgi		*ilgili Proje Şirketleri ile idare olarak Sağlık Bakanlığı arasında akdedilmiş olan KÖİ modeline ilişkin sözleşmelere istinaden işletilmektedir. Proje Şirketlerinin faaliyetleri ve gelirleri, anılan sözleşmelerin geçerli bir şekilde varlığına ve yürürlükte olmasına bağlıdır. Anılan sözleşmelerin süresinin sonunda veya öncesinde sona ermesi üzerine, Proje Şirketleri, şehir hastanelerine ilişkin ilgili tesis ve (sözleşmelerin ilgili eklerinde belirtilen) ekipmanları, Sağlık Bakanlığı'na sözleşme şartlarına göre iade etmekle yükümlüdür.* **2.** *İşbu İzahname tarihi itibarıyla şehir hastanelerinin tamamı işletme dönemindedir ve şehir hastaneleri her bir ilgili Proje Şirketi tarafından işletilmektedir. Şehir hastanelerinin güncel durumda tamamlanmış olan yatırım dönemlerinde ise ana yüklenici, Akfen İnşaat'tır. Her ne kadar tamamı işletme döneminde olsa da, Şirket'in şehir hastanelerinin yatırım dönemlerinden kaynaklanan birtakım alacakları ve borçları sebebiyle, işletme dönemine etki eden bazı olumsuz sonuçlar söz konusu olabilir.* **3.** *Şehir Hastanelerindeki hizmetlerin sunumunda, alt alt yüklenicinin hataları ve kusurları, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin tarafı oldukları sözleşmelerin ihlaline, bu sözleşmeler kapsamında hesaplanan hata puanlarının artmasına yol açabilir. Sağlık Bakanlığı, hizmetlerin sunumunda görev alan alt alt yüklenicinin görevden alınmasını talep edebilir. Ayrıca, tesislerin fonksiyonel kısımların işletilmesini ve/veya bu kısımlarda tıbbi hizmetlerin sunumunu aksatacak nitelikteki ihlaller de kullanım hata puanlarının artmasına yol açabilir. Bu tür durumlar, Proje Şirketleri ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya, Proje Şirketlerine ve Şirket'e çeşitli cezaların uygulanmasına veya esaslı nitelikte ve devamlı ihlallerin söz konusu olması halinde ise, ilave yaptırımların uygulanmasına ve sözleşmenin feshine yol açabilir.* **4.** *Teknolojik gelişmelerin takip edilmesi gerekliliği ya da Sağlık Bakanlığı'nca veya ilgili mevzuat tahtında aranan yüksek kalite standartları, mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler, idarenin iş değişikliğine ilişkin talepleri, idarenin (bazı hizmetlere özgü olarak, kullanım süresi dolunca değişimi yapılacak iş kalemlerinin değişim sürelerini tarifleyen) demarkasyon matrisi içerisinde belirtilen tarif ya da metodolojideki*	

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

farklı bir yaklaşımı olması gibi durumlar, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin söz konusu hizmetleri teminine ilişkin maliyetlerinde artışlara sebep olabilir. Söz konusu maliyet artışlarının bir bölümü, Sağlık Bakanlığı ile akdedilen KÖİ sözleşmeleri kapsamında hizmet bedeli ödemelerine yansıtılamayabileceğindenŞirket ve Proje Şirketleri, söz konusu maliyet artışlarına katlanmak zorunda kalabilirler.

5. *Bilişim teknolojisi ve iletişim sistemlerindeki aksaklıklar ile malzeme ve ekipmanların temininde ve bakım ve onarımında yaşanabilecek aksamalar, şehir hastanelerinde sunulan hizmetlerde aksamalara yol açabilir; bilişim sistemlerindeki aksamalar veya siber saldırılar güvenlik ihlallerine yol açabilir, Şirket'in itibarına zarar verebilir.*

<u>Şirket'in inşaat ve gayrimenkul alanlarındaki faaliyetlerine özgü riskler:</u>

1. *Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla yapım aşamasında olan, devam eden taahhüt işleri söz konusudur. Çeşitli sebeplerle devam eden projelerin tamamlanması gecikebilir, anılan projeler, hedeflenen zaman ve kapsamda kısmen veya tamamen tamamlanamayabilir veya projeler bir bütün olarak veya çeşitli proje etapları bazında işletmeye alınamayabilir.*
2. *Şirket, devam eden taahhüt işlerinin ilerlemesini güçleştirebilecek öngörülemeyen gelişmelerle karşılaşabilir.*
3. *Proje maliyetlerinin bütçelenenin üzerinde gerçekleşmesi söz konusu olabilir; döviz kurlarındaki değişiklikler gibi çeşitli faktörler, inşaat sektöründeki maliyetlerin bütçelenenin üzerinde gerçekleşmesine sebep olabilir.*
4. *Devam eden projelere ilişkin olarak taraf olunan sözleşmeler tahtında Şirket'in yükümlülüklerinin, kusura ya da ihmale dayalı olarak veya sözleşme taraflarının kontrolü dışında sebeplerle yerine getirilememesi söz konusu olabilir; bu tür durumlarda Şirket tazminatlar veya cezai şartlar ödemek durumunda kalabilir.*
5. *Şirket'in inşaat faaliyetlerinin doğası gereği ölümlü veya ciddi yaralanmalı iş kazaları meydana gelebilir ve Şirket'in söz konusu iş kazalarından gerek doğrudan gerekse de alt yüklenicileri ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumluluğu*

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

gündeme gelebilir. Ayrıca, Şirket, iş kazalarının yanı sıra, inşaat faaliyetlerini sürdürürken alt yüklenicilerinin kusurlarından da asıl işverene karşı sorumlu olabilir.

6. *Projenin altyapısının yapılması Projenin inşasının önemli bir unsurudur; altyapı yatırımlarında gecikmeler ve aksaklıklar olabilir.*

7. *Şirket, portföyünde yer alan veya gelecekte de yer alabilecek gayrimenkullerin satış ve kira gelirlerinde beklenen başarı sağlanamayabilir.*

8. *Şirket, önemli işverenleri ile ilişkilerini sürdüremeyebilir ve yeni müşteriler elde ederek işlerinin sürekliliğini ve çeşitliliğini sağlayamayabilir. Şirket ayrıca inşaat ve gayrimenkul işlerinden alacaklarını hiç ve/veya zamanında tahsil edemeyebilir.*

9. *Şirket tarafından güncel durumda devam eden veya gelecekte de taahhüt işleri üstlenilebilecek projelerin inşaatı ve işletilmesi için çeşitli kanun ve yönetmelikler gereği çeşitli izin ve ruhsatların alınması gerekebilecektir. Gerekli olduğu ölçüde ilgili izin ve ruhsatların alınamaması veya izin veya ruhsatların alınması süreçlerinin beklenenden uzun sürmesi, söz konusu projelerin tabi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler projelerin inşaat sürecini aksatabilir, projelerin tamamlanmasında ve işletilmesinde gecikmelere sebep olabilir. Ayrıca Hacettepe Yurt ve Konukevi üzerinde Hacettepe SPV lehine tesis edilmiş olan üst hakkının süresinin sonunda veya öncesinde sona ermesi üzerine Hacettepe SPV'nin Hacettepe Yurt ve Konukevi'ne ilişkin gelirlerinden yoksun kalması da söz konusu olabilecektir.*

10. *Şirket'in ayıp ve kusurlardan sorumlulukları söz konusu olabilir.*

11. *Doğal çevreye verilen herhangi bir zararın Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklandığının ileri sürülmesi dolayısıyla uygulanan yasal işlem, uyumluluk çalışmaları ve/veya faaliyetlerin durdurulması gibi senaryoların gelecekte gerçekleşmesi, maliyetlerin artmasına yol açabilecektir.*

<u>Şirket'in tüm faaliyetlerine ilişkin riskler:</u>

1. *Şirket'in faaliyetleri sırasında yürütülen işlemler ve depremler de dahil bazı doğal veya toplumsal olaylar, tehlike arz edebilir, kazalara yol açabilir, zararlara sebep olabilir, zararların tazminat*

Koza Cad. No:22 G.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No:
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 00
Mersis No: 0
Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

amacıyla çeşitli tazminat ödemelerine sebep olabilir ve faaliyetlerin duraklamasına yol açabilir.

2. *Gelecekteki yatırımlar için fon temin etme riskleri söz konusu olabilir, mevcut yatırımlara ilişkin nakit akışı yönetimlerinde sorunlar ortaya çıkabilir.*

3. *Şirket'in borçluluğu ve mali yükümlülükleri, Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.*

4. *Proje Şirketleri'nin taraf olduğu proje finansmanı sözleşmeleri kapsamında Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin belirli taahhütlere uyması gereklidir. Ayrıca Şirket'in kredi alan veya kefil sıfatı ile taraf olduğu çeşitli genel kredi sözleşmeleri de söz konusudur. Kredi sözleşmelerine aykırılıklar temerrüt hali meydana getirebilir, proje finansmanları açısından kredi verenlerin müdahale (step-in) haklarını kullanmaları söz konusu olabilir, çapraz temerrüt hükümleri uygulama alanı bulabilir, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin mal varlıkları ve Proje Şirketleri'nin payları üzerindeki teminatların paraya çevrilmesi söz konusu olabilir ve alacaklar üzerindeki temlikler sebebiyle şirketlerin tüm gelirleri, ilgili finansman yükümlülüklerinin geri ödenmesi amacıyla kullanılabilir.*

5. *Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının olağan faaliyetleri kapsamında Şirket'e ve bağlı ortaklıklarına karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, ayrıca Şirket ve bağlı ortaklıkları idari işlemlere ve tahkim kararlarına konu olabilir. Söz konusu talepler ve yasal işlemlerin Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları aleyhine sonuçlanması neticesinde, Şirket, bağlı ortaklıkları ve yöneticilerinin adli ve cezai sorumlulukları doğabilir, Şirket ve bağlı ortaklıkları para cezaları alabilir, tazminat ödemek durumunda kalabilir ve herhangi bir hukuki muamelenin olumsuz yönde sonuçlanması neticesinde Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının işleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları ve itibarı olumsuz yönde etkilenebilir.*

6. *Şirket'in herhangi bir sebeple kamu tarafından açılan ihalelere geçici veya sürekli şekilde katılamaz duruma gelmesi veya Kamu'da uygulanan tasarruf tedbirleri nedeniyle Kamu ihalelerinden önceki dönemlerdeki kadar pay*

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

alınamaması veya alınmış olan ihalelerin iptali veya durdurulması Şirket'in finansal durumu ve hasılatı açısından olumsuz sonuçlara yol açabilir. Şirket'in kamu kurumları ile iş ilişkisinde bozulmalar söz konusu olabilir, bu sözleşmeler sona erebilir veya yenilenmeyebilir.

7. *Şirket, çalışanlarının, tedarikçilerinin, alt yüklenicilerinin, iş ortaklarının veya diğer üçüncü kişilerin olası etik olmayan davranışları veya hukuka ve ilgili mevzuata aykırı davranışları veya çevresel ve sosyal uyum prosedürlerine aykırı davranışları dolayısıyla risklere maruz kalabilir.*

8. *Kilit personelin kaybedilmesi veya kilit personel ve nitelikli çalışanların şirket bünyesine dahil edilememesi, Şirket'in faaliyetlerinde aksamalara sebep olabilir, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.*

9. *Mevcut sigorta poliçeleri, tüm potansiyel zararları karşılama noktasında yeterli olmayabilir. Bir kaza veya hasar durumunda veya başkaca bir şekilde oluşabilecek tüm riskleri kapsayacak şekilde sigorta yaptırılması mümkün değildir.*

10. *Şirket, vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya vergi denetimlerinden olumsuz etkilenebilir.*

11. *Şirket'in faaliyetleri, (halka arz sonrasında) SPK, vergi daireleri, Kişisel Verilerin Korunması Kurulu gibi çeşitli düzenleyici ve denetleyici kamu otoritelerinin denetimlerine tabiidir.*

12. *Şirket, çeşitli Akfen Holding Grup Şirketleri ile ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve halka arz sonrasında da ilişkili taraf işlemleri yapmaya devam edeceği öngörülmektedir. SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup; ilgili kurumların Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını değerlendirmeleri ve bir ceza tahakkuk ettirmeleri durumunda Şirket'in tek tek veya toplu olarak ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.*

13. *Akfen Holding'in ve Akın Ailesinin menfaatleri, Şirket menfaatleri veya halka arz eden pay sahiplerinin menfaatleri ile bağdaşmayabilir.*

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Sağlık sektörüne ilişkin riskler:

1. *Sağlık sektöründeki rekabetin, Şirket faaliyetleri üzerinde etkisi olabilir. Proje Şirketlerinin ve Şirket'in gelirlerinin bir bölümü,-operasyonlarına bağlı olarak değişkenlik gösterebilmektedir. Şehir Hastaneleri' ne başvuran hasta sayısındaki düşüşler, her ne kadar Şirket ve Proje Şirketleri tıbbi hizmetlerin sunumundan sorumlu olmasa da, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin gelirlerinde, düşüşe yol açabilir.*
2. *Şehir hastanelerindeki KÖİ modeline ve/veya sağlık uygulamalarına ilişkin mevzuattaki değişiklikler, KÖİ sözleşmeleri kapsamındaki kullanım bedeli ve hizmet bedeli hesaplamalarında revizyonlara sebep olabilir ve bu değişiklikler neticesinde Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin gelirlerinde azalmalar söz konusu olabilir.*
3. *Devlet, sağlık sektörü yatırımlarına olan yaklaşımını değiştirebilir. Bu durum Şirket'in gelirlerine etki edebilir.*
4. *Şehir Hastanelerinde ve diğer tesislerde, bulaşıcı enfeksiyonlar veya sair hastalıklar oluşması mümkündür.*

Gayrimenkul ve inşaat sektörüne ilişkin riskler:

1. *Mikro ve makroekonomik birçok etken inşaat ve gayrimenkul projelerinde hem toplam konut talebine hem de proje kârlılıklarına olumsuz etki edebilir. Döviz kurundaki, enflasyondaki ve faizlerdeki artış hammadde ve inşaat maliyetlerini arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.*
2. *Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir, gayrimenkul değerlemeleri gerçek değeri yansıtmayabilir.*
3. *Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.*

Diğer riskler:

1. *Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler ve Türkiye'ye yakın coğrafyalarda yaşanan silahlı çatışma ve savaş gibi olumsuz durumlar genel olarak ülke ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.*

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		2. Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolarda Yer Verilen Diğer Riskler
D.3	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	*1. İhraç edilen paylar halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanmaları yaşanabilir.* *2. Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.* *3. Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir.* *4. İhraççı'nın payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, İhraççı'nın çoğunluk pay sahibi Akfen Holding Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden çoğunluk pay sahibinin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir. Ayrıca ileride Şirket paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönünde algı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri üzerinde esaslı olumsuz etkisi oluşturabilir.* *5. Halka Arz Edilen Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.* *6. Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar ve yüksek enflasyon, durgunluk gibi ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir.* *7. Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.* *8. Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.* *9. Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.*

E—HALKA ARZ		
E.1	**Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve**	Şirket, halka arzdan 2.586.759.394 TL brüt gelir elde edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi ise halka arzdan 1.108.611.191 TL brüt gelir elde edecektir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Halka arza ilişkin toplam maliyetin 155.679.244 TL, olacağı tahmin edilmektedir. Pay başına düşecek maliyetin ise 1,63 TL olması beklenmektedir. Şirket'in halka arza ilişkin toplam maliyeti 123.050.497 TL, halka arzdan elde edeceği net gelirin de 2.463.708.897 TL olması tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahibi	Masraf Tutarı (TL)
Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	45.124.000	-	45.124.000
MKK Üyelik Ücreti	492.849	-	492.849
SPK Kurul Kayıt Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	1.273.168	-	1.273.168
SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç Değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	2.519.918	1.079.965	3.599.883
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	16.953.300	7.265.700	24.219.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	54.321.947	23.280.835	77.602.782
Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)	2.275.000	975.000	3.250.000
Rekabet Kurulu Ücreti	26.737	-	26.737
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	63.578	27.248	90.825
Toplam Maliyet (TL)	**123.050.497**	**32.628.747**	**155.679.244**
Pay Başına Maliyet (TL)	1,84	1,14	1,63

Halka arzın hem mevcut ortağın sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık komisyonu, danışmanlık maliyetleri, halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti Halka Arz Edilen Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması sebebi ile ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, talepte bulunmak için hesap açmak, virman ve EFT işlemi gerçekleştirmek gibi konularda, konsorsiyum üyelerinin kendi belirlemiş olduğu çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabilirler.

E.2a	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve**	Halka arz ile Şirket değerinin belirlenmesi, bilinirlik ve tanınırlığın artması, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sürdürülebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	uygulanması, Şirket'in gelecekteki büyümesini finanse etmek için sermaye piyasası araçları ihracı ile banka dışı finansman imkanlarının daha etkin kullanılmasına zemin hazırlanması ile Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi amaçlanmaktadır. Halka arz, sermaye artırımı ve ortak satışı yöntemleriyle gerçekleştirilecek olup Şirket tarafından halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı işbu İzahname'nin Ek-7'sinde yer alan Fon Kullanım Yeri Raporu ile belirlenmiştir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır. Sermaye artışı yoluyla elde edilecek halka arz gelirinin kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır: **Kullanım Alanı** / **Kullanım Yüzdesi** Finansal borçluluk seviyesinin azaltılması: %35-%45 Yatırım Finansmanı: %55-%65 İşletme Sermayesi İhtiyacı: %0-%10 1. **Finansal Borçluluk seviyesinin azaltılması:** Şirket yatırım finansmanı ve net işletme sermayesi ihtiyaçları için kredi kullanmaktadır. Bu doğrultuda Şirket, sermaye artışı ile elde edilecek halka arz gelirlerinin yaklaşık %35-%45'lik kısmıyla finansal borçlarını kapatmayı planlamaktadır. Finansal borçluluk seviyesinin düşürülmesinin amacı Şirket'in anapara ve faiz yükünün azaltılması ile mali yapısının güçlendirilmesidir. Halka arzdan elde edilecek net gelirlerin yaklaşık %35-%45'lik bölümü Akfen İnşaat'ın çeşitli tarihlerde işletme sermayesi ihtiyacı için kullanmış olduğu kredilerin kapatılmasında ve Hacettepe SPV adına Hacettepe Yurt ve Konukevi yatırımının finansmanı için TSKB'den 26.12.2014 ve 19.02.2015 tarihlerinde kullanılmış olan kredilerin kapatılmasında kullanılacaktır. Hacettepe SPV adına kullanılmış kredilerin kapatılması, ilgili mevzuat hükümleri kapsamında yapılacaktır. 2. **Yatırım Finansmanı:** Şirket'in portföyüne aşağıda detaylandırılan (bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla) yeni varlıklar eklenmesi ya da mevcut varlıklarda yapılması muhtemel genişleme yatırımlarının sermaye ihtiyaçlarının finansmanı planlanmaktadır. Sermaye artışı ile elde edilecek halk arz gelirlerinin yaklaşık %55-%65'lik bölümü bu kapsamda değerlendirilebilecektir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		a. *Yurt Projeleri:* Hacettepe Yurt ve Konukevinde halen faaliyette bulunan 2 yurt binasına ek olarak gerek yurtiçinde gerekse yurtdışında yeni yurt projesi yatırımları için harcanması öngörülmekte olup, yeni yurt projeleri üzerinde incelemeler devam etmektedir. b. *Yatırımı Planlanan Yeni KÖİ Modeli Projeleri*: Bu kapsamda Şirket halihazırda Kazakistan'ın Karaganda şehrinde 300 yataklı tam teşekküllü bir şehir hastanesi ve Özbekistan'da yine KÖİ modeli kapsamında yaşları 7 ila 18 arasında yaklaşık 14.000 öğrenciye eğitim imkanı sağlaması planlanan 30 yıl süreli, önyeterlilik aşamasında bir okul projesi üzerinde çalışmalarına devam etmektedir. c. *Olası Diğer Projeler:* Yukarıdaki (a) ve (b) paragraflarında belirtilen yatırım alanları, fon kullanımında öncelikle planlanan yatırım alanları olmakla birlikte, fırsat olarak değerlendirilmesi halinde Şirket'in mevcut şehir hastanelerindeki faaliyetleri dolayısıyla tecrübe kazanmış olması nedeni ile satın alma ya da ortaklık yoluyla yeni hastaneler, özel yaşlı bakım evleri, bağımlılık merkezleri, yurt ve okul gibi sosyal hizmet içerikli projeler ile otel vb. turizm tesisi gibi alanlarda yatırımlar yapması mümkündür. 3. **İşletme Sermayesi İhtiyacı:** Sermaye artırımı ile elde edilecek net halk arz gelirlerinin %0-%10'luk bölümü bu kapsamda değerlendirilebilecektir. Şirketin önümüzdeki dönemde yapacak olduğu yeni yatırımları kapsamında teklif vermesi muhtemel taahhüt projelerinin ön hazırlık aşamalarında ve/veya Şirket'in mevcut faaliyetleri çerçevesinde oluşabilecek işletme sermayesi ihtiyacında kullanılması planlanmaktadır. Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda %10 oranına kadar geçiş yapabilecektir. Söz konusu fon kullanım kapsamında gerekmesi halinde SPK'ya başvurulacaktır.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, halka arz edilen ve ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Halka arz, Şirket çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 569.742.750 TL'den

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

636.584.078 TL'ye çıkarılması neticesinde ihraç edilecek olan 66.841.328 TL nominal değerli 66.841.328 adet B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahibi Akfen Holding A.Ş.'ye ait 28.646.284 TL nominal değerli 28.646.284 adet pay olmak üzere toplam 95.487.612 TL nominal değerli 95.487.612 adet B Grubu payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.

Sermaye artışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 66.841.328 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %11,73 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %10,50'dir.

Ortak satışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 28.646.284 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %5,03 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %4,50'dir.

Satış, Tera Yatırım ve Vakıf Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası/ Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama Yoluyla Satış" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplamanın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççı'nın (www.akfeninsaat.com.tr), Tera Yatırım'ın (www.terayatirim.com) ve Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Halka arz edilecek toplam 95.487.612 TL nominal değerli payların;

- 38.195.045 TL nominal değerdeki (%40) kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
- 9.548.761 TL nominal değerdeki (%10) kısmı Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubuna,
- 477.438 TL nominal değerdeki (%0,50) kısmı Akfen Grubu Çalışanlarına,
- 28.168.846 TL nominal değerdeki (%29,50) kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,
- 19.097.522 TL nominal değerdeki (%20) kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara,

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyelerine bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan hissedar pay satış geliri elde edeceklerdir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Şirket ile halka arzda Konsorsiyum Liderleri olarak görev alan Tera Yatırım ve Vakıf Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım ve Vakıf Yatırım ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım ve Vakıf Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edecekleri aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında herhangi bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Şirket ile 2021 finansal yılı tablolarının özel bağımsız denetimini yapan Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. Şirket ile 2022 yılı, 2023 yılı ve 30.09.2024 dönemi finansal tablolarının özel bağımsız denetimini yapan KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. Şirket'in, ilgili varlık değerleme raporlarını hazırlayan Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ile arasında varlık değerleme çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu varlık değerleme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden**	İhraççı Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin 569.742.750 TL'dek

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		kişinin/ihraççının ismi/unvanı **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	636.584.078 TL'ye artırılması neticesinde ihraç edilecek olan toplam 66.841.328 TL nominal değerli 66.841.328 adet B Grubu pay ile İhraççı'nın mevcut ortağı, Halka Arz Eden Pay Sahibi Akfen Holding A.Ş.'ye ait olan toplamda 28.646.284TL nominal değerli 28.646.284 adet B Grubu payın halka arzı gerçekleştirilecektir. İhraççı, 15.05.2024 tarihli ve 2024/12 numaralı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.05.2024 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını taahhüt etmiştir. Halka Arz Eden Pay Sahibi, 15.05.2024 tarih ve 2024/3 numaralı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.05.2024 tarihli taahhüdü ile; (a) Şirket sermayesinde sahip olduğu payları, izahnamenin onay tarihinden itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini, (b) Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma/rüçhan haklarının sınırlandırılması sureti ile yapılacak sermaye artırımı şeklinde olacaktır. Sermaye artırımı yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artışına katılmayan mevcut ortak için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır. Mevcut ortaklar için %0,88 oranında sulanma etkisi söz konusu olup; 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisi tutarı 0,30 TL olarak hesaplanmaktadır. Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için %-11,38 oranında sulanma etkisi söz konusu olup; 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisi tutarı -4,40 TL olarak hesaplanmaktadır.
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan, ihraç edilen payların bedeli dışında, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir. Söz konusu maliyetlerin detayları için işbu İzahnamenin 25.3.1. nolu maddesinde yer alan tablo incelenmelidir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal döneminin hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşu:

Unvanı	:	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (*member of Ernst & Young Global Limited*)
Sorumlu Denetçi	:	Mehmet Can Altıntaş
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	:	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No 27 Orjin Maslak Daire 54-57-59 Kat 2-3-4 34485 Sarıyer / İstanbul

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerinin hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşu:

Unvanı	:	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Sorumlu Denetçi	:	Ramazan Yurtvermez
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	:	İş Kuleleri, Kule 3 Kat: 2-9 Levent, 34330, İstanbul

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

31.12.2021 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup söz konusu raporlar ile ilgili sorumlu denetçi Mehmet Can Altıntaş'tır. TTK'nın 400. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, on yıl içinde aynı şirket için toplam yedi yıl denetçi olarak seçilen denetçi, üç yıl geçmedikçe denetçi olarak yeniden seçilememektedir.

31.12.2021 tarihi itibarıyla Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den 6 yıl denetim hizmeti alınmıştır. Akfen İnşaat'ın tek pay sahibi olan Akfen Holding'de yukarıda anılan TTK hükmü gereği gerçekleşen denetçi değişikliği neticesinde, Akfen İnşaat tarafından da Akfen Holding denetim sürecine uyum sağlanması amacıyla, 2022 yılında Akfen İnşaat'ta da denetçi değişikliğine gidilmiştir. 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup söz konusu raporlar için sorumlu denetçi Ramazan Yurtvermez olmuştur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in, 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal durum tabloları ile 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 30.09.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Durum Tablosu				
Bin TL	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2024**
Dönen Varlıklar	**7.323.301**	**6.005.194**	**6.553.051**	**7.123.580**
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.111.753	746.118	613.488	582.234
Ticari Alacaklar	358.609	444.449	583.788	962.074
Stoklar	103.132	141.939	289.490	350.243
Diğer Alacaklar	310.199	128.649	205.813	394.413
İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar	5.031.866	4.073.275	4.065.649	3.426.264
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	0	0	45.748	52.308

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Durum Tablosu				
Bin TL	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2024**
Türev Araçlar	0	344.979	382.350	204.787
Peşin Ödenmiş Giderler	149.183	75.008	231.582	1.070.448
Diğer Dönen Varlıklar	254.491	50.202	124.247	76.716
Duran Varlıklar	**48.483.148**	**39.620.046**	**39.637.380**	**35.884.015**
Finansal Yatırımlar	4	22.812	0	422.869
Diğer Alacaklar	171.143	44.876	45.751	29.687
İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar	40.733.971	30.857.848	32.871.471	31.656.503
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.375.536	3.139.704	3.033.585	2.418.269
Maddi Duran Varlıklar	363.891	429.383	286.017	173.706
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	627.934	598.348	328.216	319.111
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	217.446	301.177	345.069	394.874
Türev Araçlar	0	824.839	233.358	87.681
Ertelenmiş Vergi Varlığı	1.908.467	3.184.384	2.465.857	92.282
Peşin Ödenmiş Giderler	4.001	0	250	96.677
Diğer Duran Varlıklar	8.041	141.569	27.806	192.356
Toplam Varlıklar	**55.806.449**	**45.625.240**	**46.190.431**	**43.007.595**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**7.006.483**	**5.389.843**	**6.465.663**	**7.370.021**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.294.680	341.884	220.838	1.633.306
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4.796.582	4.385.288	4.503.004	4.067.425
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	0	0	85.737	128.147
Türev Araçlar	271.131	0	0	0
Ticari Borçlar	508.524	536.548	942.664	1.261.826
Diğer Borçlar	115.758	72.259	140.863	71.228
Ertelenmiş Gelirler	3.555	40.755	534.297	175.369
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	459	281	23.553	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**33.046.692**	**23.621.085**	**20.428.454**	**16.261.192**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.266.289	22.605.462	19.485.795	15.307.761
Diğer Borçlar	188.064	143.515	55.877	[illegible]
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	530.907	634.941	673.098	720.508
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	288.353	225.183	201.988	220.314
Toplam Yükümlülükler	**40.053.175**	**29.010.928**	**26.894.117**	**[illegible]**

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Durum Tablosu				
Bin TL	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2024**
Toplam Özkaynaklar	**15.753.274**	**16.614.312**	**19.296.314**	**19.376.382**
Toplam Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**15.664.447**	**16.548.803**	**19.288.590**	**19.368.521**
Ödenmiş Sermaye	569.743	569.743	569.743	569.743
Sermaye düzetme farkları	5.873.942	5.873.942	5.873.942	5.873.942
Paylara İlişkin Primler	1.859.304	1.514.615	1.514.615	1.514.615
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	291.176	291.176	291.176	306.523
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	0	59.210	26.154	0
Geçmiş yıllar karları	4.768.663	6.095.415	8.240.799	11.023.767
Net dönem karı	2.301.619	2.144.702	2.772.161	79.931
Kontrol gücü olmayan paylar	88.827	65.509	7.724	7.861
Toplam Kaynaklar	**55.806.449**	**45.625.240**	**46.190.431**	**43.007.595**

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Gelir Tablosu					
Bin TL	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
Hasılat	2.434.418	2.127.722	3.186.220	2.281.579	5.266.544
Satışların Maliyeti	-2.216.729	-2.178.469	-3.257.860	-2.302.307	-4.782.193
BRÜT KAR/(ZARAR)	**217.689**	**-50.747**	**-71.640**	**-20.728**	**484.351**
Genel Yönetim Giderleri	-254.992	-243.481	-306.585	-223.559	-276.996
Pazarlama Giderleri	-25.987	-23.519	-27.781	-22.230	-16.544
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26.616.162	13.849.615	24.688.848	18.938.254	11.874.626
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-81.799	-153.783	-466.554	-205.981	-285.372
ESAS FAALİYET KARI	**26.471.073**	**13.378.085**	**23.816.288**	**18.465.756**	**11.780.065**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	0	0	0	0	13.925
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-165.741	0	0	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	**26.305.332**	**13.378.085**	**23.816.288**	**18.465.756**	**11.793.990**
Finansman Gelirleri	4.049.178	5.003.664	1.995.431	2.203.736	326.939
Finansman Giderleri	-23.284.715	-13.055.104	-16.583.023	-13.234.408	-5.359.862

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Gelir Tablosu					
Bin TL	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
Parasal kayıp	-2.336.294	-4.532.097	-5.723.765	-4.481.445	-4.298.098
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	**4.733.501**	**794.548**	**3.504.931**	**2.953.639**	**2.471.969**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	*-2.455.816*	*1.341.694*	*-739.726*	*-1.860.350*	*-2.391.901*
-Dönem Vergi Gideri	*-39.583*	*-8.713*	*-43.732*	*-57.370*	*0*
-Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	*-2.416.233*	*1.350.407*	*-695.994*	*-1.802.980*	*-2.391.901*
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	**2.277.685**	**2.136.242**	**2.765.205**	**1.093.289**	**80.068**
DÖNEM KARI	**2.277.685**	**2.136.242**	**2.765.205**	**1.093.289**	**80.068**
Dönem Karının/(Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	*-23.934*	*-8.460*	*-6.956*	*-24.247*	*137*
Ana Ortaklık Payları	*2.301.619*	*2.144.702*	*2.772.161*	*1.117.536*	*79.931*

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

SPK'nın 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK 23.11.2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede Şirket tarafından, 30.09.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, konsolide finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Raporlama tarihi itibarıyla, TÜFE rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31.12.2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda TÜİK tarafından yayınlanan TÜFE dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait düzeltme kat sayıları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltme kat sayısı
30.09.2024	2.526,16	1,00000
30.09.2023	1.691,04	1,49385
31.12.2023	1.859,38	1,35860
31.12.2022	1.128,45	2,23867
31.12.2021	686,95	3,67736

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30.09.2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30.09.2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk Lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 01.01.2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 01.01.2005 tarihinden 30.09.2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk Lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 01.01.2021 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 01.01.2021 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in izahnamede yer alan finansal tablolarındaki parasal kazanç/(kayıp) etkisi aşağıdaki tablolarda sunulmuştur:

Parasal Kazanç/(Kayıp) (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
Ödenmiş sermaye	-691.125	-749.445	-458.385	-387.936	-186.792
Geçmiş yıl karları ve diğer özkaynak kalemleri	-2.841.412	-4.886.929	-5.912.958	-5.018.799	-4.687.922
Net dönem karı	-1.254.767	-1.023.517	-1.961.789	-1.286.998	-833.214
Stoklar	-60.534	168.919	157.693	116.773	196.808
Maddi duran varlıklar	46.793	109.990	111.419	98.944	20.849
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.161.460	956.918	1.096.170	929.784	727.045
Peşin ödenmiş giderler	100.817	152.278	127.186	140.796	112.502
Ertelenmiş gelirler	-111.205	-146.215	-142.545	-124.084	-92.994
Ertelenmiş vergi	1.313.679	885.904	1.259.444	1.050.075	445.620
Toplam	**-2.336.294**	**-4.532.097**	**-5.723.765**	**-4.481.445**	**-4.298.098**

Yatırımcılar, yatırım kararını vermeden önce İhraççı'nın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 numaralı bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin işbu İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri de mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması, Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidirler.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şehir hastanelerindeki faaliyetlere özgü riskler:

1. ***Şehir Hastaneleri çeşitli zamanlarda ilgili Proje Şirketleri ile idare olarak Sağlık Bakanlığı arasında akdedilmiş olan KÖİ modeline ilişkin sözleşmelere istinaden işletilmektedir. Proje Şirketlerinin faaliyetleri ve gelirleri, anılan sözleşmelerin geçerli bir şekilde varlığına ve yürürlükte olmasına bağlıdır. Anılan sözleşmelerin süresinin sonunda veya öncesinde sona ermesi üzerine, Proje Şirketleri, Şehir Hastanelerine ilişkin ilgili tesis ve ekipmanları–Sağlık Bakanlığı'na sözleşme şartlarına göre iade etmekle yükümlüdür.***

Şehir hastaneleri yapım ve işletim modelinin temeli, kamu özel ortaklığı – KÖİ (*PPP*) modeline dayanmaktadır. Genel anlamda KÖİ bir sözleşmeye dayalı olarak, yatırım ve hizmetlerin, projeye yönelik maliyet, risk ve getirilerinin, kamu ve özel sektör arasında paylaşılması yoluyla gerçekleştirilmesini ifade etmektedir.

Şirket KÖİ modeli kapsamında bulunan şehir hastaneleri ile ilgili olarak 2013 yılı itibari ile faaliyet göstermeye başlamıştır. Bu kapsamda Sağlık Bakanlığı tarafından ilgili Proje Şirketi'ne Ağustos 2015'te yer teslimi yapılması akabinde ilk şehir hastanesi inşaatı temeli atılmıştır.

Halihazırda Türkiye'de KÖİ modeli kapsamında faaliyette olan 18 adet şehir hastanesinin 3 tanesi Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Isparta SPV, Eskişehir SPV ve Tekirdağ SPV'nin işletmesi altındadır.

Proje Şirketleri, her bir ilgili KÖİ sözleşmesinin süresi sonunda, sözleşme şartlarına uygun olarak, şehir hastanelerine ilişkin tesisleri ve şehir hastanelerinin içerisinde yer alan malzeme ve ekipmanları, her türlü takyidat, yükümlülük, şerh, borç ve taahhütlerden ari olarak, normal aşınma ve yıpranma hariç olmak üzere, bakımlı, çalışır ve kullanılabilir durumda bedelsiz olarak Sağlık Bakanlığı'na devir ve teslim etmekle yükümlüdür.

KÖİ sözleşmeleri, yalnızca sürelerinin sona ermesi üzerine değil, daha öncesinde de KÖİ sözleşmelerinde öngörülen çeşitli fesih hallerinin meydana gelmesi üzerine taraflarınca sona erdirilebilir ve bu durumda da yukarıda belirtildiği şekilde şehir hastanelerine ilişkin tesislerin, malzemelerin ve ekipmanların tamamının Sağlık Bakanlığı'na iade edilmesi (veya finansman sağlayanların doğrudan anlaşmalarının hükümlerine tabi olarak, ilgili kreditörlere devredilmesi) gereklidir. Her bir KÖİ sözleşmesi, sona ermede idare tarafından ilgili Proje Şirketi'ne (ve devir eğer doğrudan anlaşma hükümleri çerçevesinde kreditörlere yapılacaksa, anılan kreditörlere) ödenecek olan tazminat tutarlarına ilişkin düzenlemeler içermektedir. Buna göre, KÖİ sözleşmelerinin, sözleşme süresinin sona ermesi dışında bir sebeple (*Eskişehir Şehir Hastanesi ve Isparta Şehir Hastanesi bakımından, Tekirdağ Şehir Hastanesi'nden farklı olarak, Proje Şirketi'nin KÖİ sözleşmesini ihlali sebebiyle fesih ve Proje Şirketi'nin sözleşmeyi haksız feshi de dahildir*) sona ermesi durumunda, fesih sebebinin hangi taraftan kaynaklandığına bağlı olarak değişkenlik göstermekle birlikte, bir sona erme tazminatı ödenecektir. Bununla birlikte, Proje Şirketi'nin KÖİ sözleşmesini ihlali sebebiyle fesih ve Proje Şirketi'nin sözleşmeyi haksız feshi halinde, Proje Şirketi tarafından idareye verilmiş olan teminat mektubu, idarenin hesabına gelir olarak kaydedilecektir. Her bir sözleşmede fesih halinde tazminat düzenlemesi yapılmış olmakla birlikte buna ilişkin ödeme yapılmayabilir veya yine bu düzenleme ile belirlenen hesaplamadakinden daha düşük tutarlarda bir ödeme yapılabilir. Ayrıca, Proje Şirketlerinin fesih tazminatı tutarları üzerinde ancak finansman anlaşmaları uyarınca ilgili kreditörlere yapılacak olan ödemelerin tümü eksiksiz olarak yapıldıktan sonra, tasarrufları sözkonusu olabilir.

Sözleşmelerin süresinden önce feshinin ne şekilde yapılacağı ise, KÖİ sözleşmeleri kapsamında detaylı şekilde düzenleme altına alınmıştır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Sağlık Bakanlığı'nın anılan sözleşmeleri tek taraflı feshetme hakkının yanı sıra, Proje Şirketleri'nin de sözleşmeleri KÖİ sözleşmesinde belirtilen durumlarda tek taraflı feshetmesi söz konusu olabilmektedir.

Taraflar, ayrıca KÖİ sözleşmelerini karşılıklı anlaşarak da sona erdirebilmektedir.

Bu kapsamda, herhangi bir KÖİ sözleşmesinin süresinin sonunda ya da süresinden önce sona ermesi üzerine, Şirket ve ilgili Proje Şirketleri, şehir hastanelerine ilişkin faaliyetlerini yerine getiremeyecek, şehir hastanelerine ilişkin olarak gelir elde edemeyeceklerdir. Bu tarihler sonrasında, özel amaçlı proje şirketi olarak kurulmuş ve faaliyet gösteren Isparta SPV, Eskişehir SPV ve Tekirdağ SPV, başka konularda faaliyet göstermeyebilir veya özel amaçlı şirket niteliğinin dışına çıkarak, başka alanlarda faaliyet göstermeye başlasa bile, şehir hastaneleri bakımından olduğu gibi söz konusu başka faaliyetler kârlı olmayabilir veya başarısızlığa uğrayabilir.

Bu durum, Şirket'in gelirlerinin büyük oranda düşmesine yol açarak, finansal durumunun önemli ölçüde olumsuz etkilenmesine neden olabilecektir.

2. ***İşbu İzahname tarihi itibarıyla şehir hastanelerinin tamamı işletme dönemindedir ve şehir hastaneleri her bir ilgili Proje Şirketi tarafından işletilmektedir. Şehir hastanelerinin güncel durumda tamamlanmış olan yatırım dönemlerinde ise ana yüklenici, Akfen İnşaat'tır. Her ne kadar tamamı işletme döneminde olsa da, Şirket'in şehir hastanelerinin yatırım dönemlerinden kaynaklanan birtakım alacakları ve borçları sebebiyle, işletme dönemine etki eden bazı olumsuz sonuçlar söz konusu olabilir.***

Şehir Hastaneleri'nde kabul programı uyarınca geçici kabul prosedürleri gerçekleştirilmiş ve geçici kabule engel bir durum olmadığı tespit edilerek fiili tamamlama belgeleri düzenlenmiştir.

Şirket'in gelirlerinde, yatırım döneminden kaynaklanan sebepler ile azalışların söz konusu olması, Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

3. ***Şehir hastanelerindeki hizmetlerin sunumunda, alt alt yüklenicinin hataları ve kusurları, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin tarafı oldukları sözleşmelerin ihlaline, bu sözleşmeler kapsamında hesaplanan hata puanlarının artmasına yol açabilir. Sağlık Bakanlığı, hizmetlerin sunumunda görev alan alt alt yüklenicinin görevden alınmasını talep edebilir. Ayrıca, tesislerin fonksiyonel kısımların işletilmesini ve/veya bu kısımlarda tıbbi hizmetlerin sunumunu aksatacak nitelikteki ihlaller de kullanım hata puanlarının artmasına yol açabilir. Bu tür durumlar, Proje Şirketleri ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya, Proje Şirketlerine ve Şirket'e çeşitli cezaların uygulanmasına veya esaslı nitelikte ve devamlı ihlallerin söz konusu olması halinde ise, ilave yaptırımların uygulanmasına ve sözleşmenin feshine yol açabilir.***

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Isparta SPV, Eskişehir SPV ve Tekirdağ SPV, sadece KÖİ sözleşmelerine konu hizmetleri ifa etmek amacıyla kurulmuştur. Proje Şirketleri, şehir hastanelerinde sunulan tıbbi hizmetler dışında kalan tıbbi destek hizmetleri ve diğer destek hizmetlerinin sunumu ile sorumludur. Proje Şirketlerinin, KÖİ sözleşmeleri kapsamında bu sözleşmelerde belirtilenler haricinde herhangi bir tıbbi hizmet ya da idari yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Proje Şirketleri, bu hizmetlerin sunumu için hizmet sağlayıcı olarak Şirket'i atamış ve Şirket de alt alt yüklenici olarak, her üç şehir hastanesi için de "Olağanüstü Bakım ve Onarım Hizmetleri" hariç olmak üzere, diğer tüm ilgili hizmetler için, Akfen Holding Grup Şirketleri'nden olan ilişkili taraf Akfen Hastane'yi atamıştır. Akfen Hastane de söz konusu tıbbi destek hizmetleri ve diğer destek hizmetlerini hizmet taşeronlarından tedarik etmektedir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KÖİ Sözleşmeleri,-her bir hizmetin hangi prensiplere ve prosedürlere uygun olarak ifa edilmesi gerektiğine ve idare olarak Sağlık Bakanlığı'nın bu hizmetlerin ifasını hangi önem derecesinde ve sıklıkta gözetleyip denetleyeceğine ilişkin oldukça detaylı düzenlemeler içermektedir. Proje Şirketleri, hizmetlerin ifasında mevzuat, sözleşme ve sözleşme eklerinde belirtilen kurallara ve kalite standartlarına uymakla ve basiretli bir tacir gibi hareket etmekle yükümlüdür.

Sağlık Bakanlığı'nın, Proje Şirketlerinin KÖİ sözleşmeleri kapsamındaki yükümlülüklerinin ifasını denetleme ve gerektiğinde uygunluk addetmeyen durumlar için çeşitli cezai uygulamalarda bulunma yetkisi vardır. Sözleşme çerçevesinde idare, belli hizmetlerin kalitesini takip etmek için hizmet hata puanı uygulaması öngörmektedir.

Her ne kadar, hizmet kusurlarından idareye karşı doğrudan sorumluluk Proje Şirketi'nin üzerinde olsa da ve Proje Şirketi, hizmet sağlayıcı olarak Şirket'in ve alt alt yüklenici ile hizmet taşeronlarının hizmet kusurlarından idareye karşı sorumlu olsa da, gerek Proje Şirketleri ile Şirket arasında akdedilen hizmet sözleşmeleri gerekse de Şirket ile alt alt yükleniciler ile akdedilen sözleşmeler, Proje Şirketi'nin idareye olan sorumluluklarını arka arkaya (*back to back*) içerecek ve bu sorumlulukları fiilen hizmeti gören taraflara kadar yansıtacak düzenlemeler içermektedir. Örneğin, Şirket ile aralarındaki hizmet sözleşmelerinin hükümlerine istinaden her bir Proje Şirketi, idare tarafından Proje Şirketi'ne doğrudan uygulanan para cezalarını ya da diğer yaptırımları, birebir aynı şekilde Şirket'e yansıtma hakkına sahiptir ve Proje Şirketi bu tür bedelleri, Şirket'e ödemekle yükümlü olduğu sözleşme bedelinden doğrudan mahsup edebilmektedir. Paralel şekilde Şirket de, alt alt yükleniciler ile (ve alt alt yüklenicilerin de hizmet taşeronları ile) akdetmiş olduğu sözleşmeler ile, aynı ceza ve yaptırımları, ilgili alt alt yüklenicilere (ve alt alt yükleniciler tarafından da hizmet taşeronlarına) yansıtabilmekte; bu tutarları alt alt yüklenicilere (ve alt alt yüklenicilerin de hizmet taşeronlarına) ödemekle yükümlü olduğu sözleşme bedellerinden mahsup edebilmektedir.

Proje Şirketlerinin, alt alt yükleniciler üzerinde de denetleme yükümlülüğü bulunmakla birlikte, idare, alt alt yüklenicilerin, hizmetleri gerektiği gibi ifa etmemeleri sebebiyle görevden alınmasını talep edebilecektir. İdare, alt alt yüklenicinin gerçekleştirdiği hizmetlerden herhangi birisinin sona erdirilmesini ya da alt alt yüklenicinin kusuru dairesinde hizmetin düzgün ifa edilememesi söz konusuysa bu yüklenicinin değiştirilmesini de isteyebilmektedir. Yeni bir alt alt yüklenici bulana kadar Proje Şirketi'nin bir temin planı sunmaması halinde idarenin, söz konusu hizmetleri, masrafları Proje Şirketi'ne ait olmak üzere, kendi sunma ya da dışarıdan temin etme hakkı bulunmaktadır.

Ayrıca, her bir KÖİ Sözleşmesi—pazar testi olarak adlandırılan bir mekanizmayı düzenlemektedir.-Sözleşmede belirtilen hizmetler, (ilki fiili tamamlanma tarihini takip eden 5. yılda olacak şekilde) 5'er yıllık periyotlar ile pazar testine tabi tutulmaktadır. Pazar testi sonucunda yeni alt alt yükleniciler belirlenebilir ve hizmet taşeronları, alt alt yüklenicinin değişmesinin neticesinde 5 yıllık periyotlar ile değişiklik gösterebilir. Yeni alt alt yüklenicinin seçiminde idareye en az maliyetle en yüksek faydayı sağlayacak kişilerin tespiti hedeflenmektedir.-Bu süreçte yaşanabilecek hizmet maliyet artışlarına ilişkin olarak Proje Şirketi'nin ilave bedel talep hakkı da bulunmamaktadır. Ayrıca, bir önceki pazar testinin süresinin uzaması ve fiilen 5. yılın sonunda tamamlanmamış olması durumunda 5 yılı aşan süreler, takip eden yeni pazar testine kadar olan 5 yıllık periyodun içerisinde kabul edilerek ve bir sonraki pazar testine kadar olan sürenin fiili olarak kısalmasına yol açarak, bu dönemle ilişkin hizmet gelirlerini azaltabilir.

-Hizmetlerin ifasının sözleşme ile öngörüldüğü şekilde gereği gibi gerçekleştirilmemesi ya da tesislerin fonksiyonel kısımlarını işletilmesini ve/veya bu kısımlarda tıbbi hizmetlerin sunumunda engellere yol açan ihlaller, Proje Şirketleri'nin ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

yol açabilir.–Bu tür durumlar, Proje Şirketleri ve Şirket'in gelirlerinde azalmayave finansal durumlarının olumsuz etkilenmesine ve Proje Şirketleri ve Şirket'in nakit akışında sorunlar yaşanmasına yol açabilir; ayrıca bu durumların, Şirket'in itibarına da olumsuz etkileri söz konusu olabilecektir.

4. ***Teknolojik gelişmelerin takip edilmesi gerekliliği ya da Sağlık Bakanlığı'nca veya ilgili mevzuat tahtında aranan yüksek kalite standartları, mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler, idarenin iş değişikliğine ilişkin talepleri, idarenin (bazı hizmetlere özgü olarak, kullanım süresi dolunca değişimi yapılacak iş kalemlerinin değişim sürelerini tarifleyen) demarkasyon matrisi içerisinde belirtilen tarif ya da metodolojiden farklı bir yaklaşımı olması gibi durumlar, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin söz konusu hizmetleri teminine ilişkin maliyetlerinde artışlara sebep olabilir. Söz konusu maliyet artışlarının bir bölümü, Sağlık Bakanlığı ile akdedilen KÖİ sözleşmeleri kapsamında hizmet bedeli ödemelerine yansıtılamayabilir; Şirket ve Proje Şirketleri, söz konusu maliyet artışlarına kısmen de olsa katlanmak zorunda kalabilirler.***

KÖİ sözleşmeleri kapsamında şehir hastanelerinde kullanılan tüm cihaz, ekipman ve malzemelerin, her bir KÖİ sözleşmesinde belirtilen kullanım ömürleri bulunmakta olup; bu süre boyunca bu ekipmanların ve malzemelerin tedariki ile bakım ve onarımı, Proje Şirketleri'nin sorumluluğu altındadır.

Şehir hastanelerinde sunulan bazı tıbbi hizmetler için, gelişmiş ve yüksek teknoloji gerektiren çeşitli tıbbi cihazların ve bazı hizmetler için (örneğin hastanedeki belirli alanların sterilizasyonu gibi) nadir bulunan ve pahalı ekipmanların ve sarf malzemelerin kullanılması da gerekmektedir.

Özellikle de anılan gelişmiş ve yüksek teknoloji gerektiren cihazlar dahil olmak üzere şehir hastanelerinde kullanılan ekipmanların bozulması, zarar görmesi, arızalanması veya bu cihazların verimli bir şekilde tamir edilememesi gibi durumlarda, Proje Şirketleri'nin bakım ve onarım maliyetlerinde artışlar söz konusu olabilir.

İşletme dönemi boyunca değiştirilecek ekipman ve malzemeler nedeniyle ilave maliyet artışları yaşanabilir ve bu durum Şirket'in faaliyet gelirlerinde düşüşe yol açabilir.

Bir hizmete ilişkin olarak, hizmet taşeronuna yapılması gereken ödemelerdeki artışlar, Akfen İnşaat'ın ve Proje Şirketi'nin maliyetlerinde artışa sebep olmaktadır.

Hizmetlere ilişkin maliyet artışları, yalnızca tıbbi cihaz ve/veya ekipmanların bakım onarımından ya da malzeme tedarikinden ileri gelmeyebilir. Yurtiçi ve küresel enflasyon, döviz kurlarındaki dalgalanmalar, asgari ücret ve buna bağlı çalışan maaşlarındaki güncellemeler, finansman maliyetlerindeki artışlar, hizmet taşeronlarının üretim maliyetlerinde artışa yol açabilecek hammadde ve emtia fiyatlarındaki belirsizlikler gibi makro ve mikro seviyede ekonomik ve finansal pek çok etken, hizmetlere ilişkin maliyetleri, hizmet taşeronlarından başlayarak Proje Şirketlerine kadar kademeli olarak artırabilir.

Ayrıca teknolojik yenilikler de, mevcut tıbbi cihazları kolaylıkla yetersiz kılabilmektedir; bu sebeple de tıbbi hizmetlerin sürekliliği ve kalitesi için, tıbbi cihazların kullanım ömürleri sona ermese dahi teknolojik gelişmeler çerçevesinde yenilenmesi de gerekli olabilmektedir. Proje Şirketleri'nin kullanım ömürleri sona ermemiş olan cihaz ve ekipmanlar ile ilgili olarak idare, sağlık hizmetlerinin bir gereği olarak, Proje Şirketi'nden–yenileme–talebinde–bulunabilir. Değişiklik taleplerinin prensip olarak Proje Şirketi ve idare arasında mutabakata bağlanması gerekmektedir.

Proje Şirketleri'nin maliyetlerini artırabilecek bir diğer unsur, İdare' nin işin kapsamını değiştirmeye yönelik talepleri olabilir. Bu tür durumlarda, bu değişiklik taleplerinin ne şekilde mutabakata bağlanacağına ilişkin sözleşmesel prosedür sözleşmelerde mevcuttur.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Son olarak, Şehir Hastaneleri ile ilgili yükümlülükleri doğrudan etkileyen bir mevzuat değişikliği ile Proje Şirketi'nin katlanması gerekli maliyetlerde önemli bir değişim olması durumunda, taraflar sözleşme bedeli ve diğer ilgili şartları uyarlamak açısından tekrar şartları düzenleyebilirler. Sözleşme hükümlerine doğrudan etkili olmayan diğer mevzuat değişikliklerinde ise, taraflar, sözleşmede öngörülen değişiklik prosedürü kapsamında, sözleşmenin tadili üzerine görüşmeler yapabilecek; değişikliklerde mutabık kalabileceklerdir.

Hizmet tedarikine ilişkin zincirde yaşanabilecek olan bu tür maliyet artışları, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin gelirlerinde azalmaya yol açarak, finansal durumlarında ve nakit akışlarında olumsuz etkiler yaratabilir.

Malzeme ve ekipman teminindeki aksaklıklar da, Proje Şirketleri'nin KÖİ sözleşmeleri kapsamındaki yükümlülüklerinin ihlaline yol açabilir. Proje Şirketleri ve Şirket, tıbbi cihaz ve ekipmanların temininde üçüncü kişi tedarikçilere bağlıdır. Bu tedarikçilerin finansal durumlarının bozulması veya kaliteye ilişkin sorunlar, hizmetlerde aksamalara yol açabilir. Yurtiçinde her ne kadar birçok tıbbi malzemenin fiyatı, mevcut durumda yasal düzenlemelere tabi olsa da, söz konusu tarifelerdeki değişiklikler, Proje Şirketleri'nin ve Şirket'in maliyetlerinde artışa yol açabilir. Proje Şirketleri uygun miktarlarda malzeme ve ekipmanı tedarik edemez veya tedarikçilerin maliyetlerini karşılayamazsa, bu durum Proje Şirketleri'nin ve Şirket'in mali durumunu finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

5. ***Bilişim teknolojisi ve iletişim sistemlerindeki aksaklıklar ile malzeme ve ekipmanların temininde ve bakım ve onarımında yaşanabilecek aksamalar, şehir hastanelerinde sunulan hizmetlerde aksamalara yol açabilir;-Şirket'in itibarına zarar verebilir.***

Şehir Hastaneleri' nde Proje Şirketi tarafından gerekli tüm tedbirler alınsa dahi bilişim sistemlerine yönelik siber saldırılar veya işleyişi bozan yazılımların önceden tespit edilmesi mümkün olmayabilir ve önleyici tedbirler proaktif bir şekilde uygulanamayabilir. Bilgi sistemlerinin siber saldırıya veya işleyişi bozan yazılımlara maruz kalması, şehir hastanesinde kullanılan yazılım ve bilişim sistemlerinin çalışmasında çeşitli teknik aksaklıklar ve kesintilerin meydana gelmesi, veri gizliliği ihlalleri ve sızıntı gibi siber güvenlik olaylarının gerçekleşmesi gibi riskler söz konusu olabilir. ve Proje Şirketi idari para cezaları, cezai takipler, tazminat talepleri gibi çeşitli hukuki süreç ve yaptırımlarla da karşı karşıya kalabilir.

Bu tür durumların ortaya çıkması Proje Şirket'ini adli ve/veya idari cezalar dahil olmak üzere sorumluluğa maruz bırakabileceği gibi sonuçların ortadan kaldırılmasına ilişkin masraflar çıkmasına ve Proje Şirketi'nin ve Şirket'in itibarının zedelenmesine sebep olabilir ve faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

<u>Şirket'in inşaat ve gayrimenkul alanlarındaki faaliyetlerine özgü riskler:</u>

1. ***Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla yapım aşamasında olan, devam eden taahhüt işleri söz konusudur. Çeşitli sebeplerle devam eden projelerin tamamlanması gecikebilir, anılan projeler, hedeflenen zaman ve kapsamda kısmen veya tamamen tamamlanamayabilir veya projeler bir bütün olarak veya çeşitli proje etapları bazında işletmeye alınamayabilir.***

Şirket, Hırvatistan'ın başkenti Zagreb şehrinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin depreme karşı güçlendirilmesi işine ilişkin ihaleyi 2022 yılında kazanmıştır. Projenin kapsamı The Sisters of Mercy Hastanesinde bulunan 6 farklı binanın depreme karşı güçlendirilmesi yapılması işinin tasarımı ve yapımıdır. Buna göre proje kapsamındaki binaların yer teslimiden itibaren ilk 6 ay boyunca tasarım ve güçlendirme çalışmaları gerçekleştirilecek olup, geri kalan yapım süresi boyunca ise hastanenin diğer yapım işleri ifa edilecektir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, yeni yapılacak olan 2 binanın yıkımı gerçekleştirilmiş olup, 1 adet binanın da kaba inşaatı 3 kat seviyesinde devam etmektedir. Diğer binada ise yıkım işleri gerçekleştirilmiş olup,

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

kazı hafriyat işlerinin yapımı için projelendirme safhasının tamamlanması beklenmektedir. Restorasyonu yapılacak olan diğer 4 binada da güçlendirme işleri, ince işler ve elektromekanik işler devam etmektedir.

Şirket ayrıca, işbu İzahname tarihi itibarıyla İskenderun Devlet Hastanesi, Amasya Devlet Hastanesi ve Hatay Acil Durum Hastanelerinin yapım işleri ile ilgili olarak yer teslimlerini gerçekleştirmiştir. Hatay Acil Durum Hastaneleri projelerinden Payas Acil Durum Hastanesi'nin 06.06.2024 tarihinde geçici kabul yapılmış olup, Erzin ve Altinözü Acil Durum Hastanelerinde geçici kabul onay süreci devam etmektedir..

Ayrıca işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in müteahhit olarak bulunduğu Yalıkavak Loft projesinde inşaat süreçleri devam etmekte olup, Kıyıkışlacık Projesine ilişkin de hazırlık çalışmaları başlamıştır. Yalıkavak Loft Projesi, arazinin kademelendirmesi üzerine tasarlanmış 29 adet havuzlu lüks villadan oluşan bir projedir ve Kıyıkışlacık Projesi ise 35 adet apart otel odası ve 62 adet "1+0", 237 adet "1+1", 83 adet "2+1" ve 47 adet "3+1" daireden oluşmak üzere toplamda 464 anahtarlı tesisten oluşan bir projedir.

Şirket'in devam eden projelerinin tamamlanmasında gecikme yaşanması mümkündür. Devam eden projelere ilişkin inşaatların uzun bir süreye yayılması, her bir ilgili proje açısından hedeflenen zamanda tamamlanamama riskini barındırır. İnşaat aşamasındaki gecikmeler, müteahhitlik sözleşmeleri kapsamında Şirket'in işverene gecikme cezası ödemesine yol açabilir. Devam eden projelerin çeşitli mücbir sebepler, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki, yargısal sorunlar, inşaatla, alt yüklenicilerle ilgili yaşanabilecek sorunlar veya sair sebeplerle hedeflenen takvim içerisinde kısmen veya tamamen tamamlanamaması söz konusu olabilir. Projelerin ilerleyişindeki geçici ve kısa veya uzun süreli veya sürekli durmalar, duraklamalar, aksamalar, gecikmeler Şirket'in faaliyet sonuçları, finansal durumu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir. Projelerin gecikerek tamamlanması, gecikmenin sebebine ve uzunluğuna bağlı olarak değişen seviyelerde maliyet artışlarına, karlılık kayıplarına, Şirket'in gelir ve kârlılık hedeflerini tutturamamasına sebep olabilir.

Her inşaat projesinde olduğu gibi, Şirket'in devam eden projelerinin de ilgili sözleşmelerin hükümlerine uygun gerçekleştirilememe riski ve bunun sonucunda hasıl olacak zararın alt yükleniciler tarafından ilgili devam eden projelerin kârlılığını etkilemeyecek şekilde tam ve etkin olarak telafi edilememesi riski vardır.

Şirket'in üstlendiği taahhüt işlerinin devamlılığına ilişkin kararlarda Şirket, işverenin nihai kararına da tabi olabilmekte olup; işveren nezdinde ve/veya işverenden kaynaklanan sebeplerle projenin devamlılığını etkileyebilecek nitelikte durumların ortaya çıkması halinde (örneğin gerekli izinlerin alınamaması, saha teslimlerinin yapılmaması gibi işverenin sözleşmelere aykırı davranışları, arazi sorunları, işveren açısından finansman temininde yetersizlikler ya da nakit akışı sıkıntısı yaşanması gibi), işverenin de ilgili projeleri geçici sürelerle veya sürekli olarak durdurması veya askıya alması söz konusu olabilir. Bu tür durumlar, Şirket ve ilgili işverenler arasında yapılan anlaşmalar ve mutabakatlar çerçevesinde düzenleme altına alınmakla birlikte, işverenden kaynaklanan sebeplerle de devam eden projelerin, belirli bölümlerinin hiç tamamlanmaması ve devam eden projelerin belirli etaplarının inşaatından vazgeçilmesi, devam eden proje kapsamından çıkartılması da söz konusu olabilir. Bu durumlar da Şirket'in devam eden taahhüt işleri kapsamında hedeflediği gelirlerinde azalmaya yol açabilir.

2. ***Şirket, devam eden taahhüt işlerinin ilerlemesini güçleştirebilecek öngörülemeyen gelişmelerle karşılaşabilir.***

Şirket'in devam eden taahhüt işlerinin gerçekleştirildiği parsellerde inşaatı olumsuz etkileyen durumlar ortaya çıkabilir, arkeolojik buluntulara rastlanabilir, zemin etüdleri doğru çıkmayabilir. İnşaat maliyetlerinin aşırı kur dalgalanmaları, makroekonomik bozulma

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

nedeniyle öngörülemeyen şekilde artması halinde inşaatların devamı olumsuz etkilenebilir. Bu tip durumlar projelerin geliştirme sürecini zorlaştırabilir, engelleyebilir; devam eden projelerin tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

3. ***Proje maliyetlerinin bütçelenenin üzerinde gerçekleşmesi söz konusu olabilir; döviz kurlarındaki değişiklikler gibi çeşitli faktörler, inşaat sektöründeki maliyetlerin bütçelenenin üzerinde gerçekleşmesine sebep olabilir.***

Şirket'in devam eden taahhüt işlerine ilişkin maliyetleri gerek döviz kurundaki dalgalanmalar gerekse de öngörülemeyen harcama kalemleri ve/veya artışları nedeniyle bütçelenen rakamların üzerinde ortaya çıkabilir.

Özellikle henüz fiilen inşa süreci başlamamış olan tüm projeler açısından, yabancı para bazlı olarak değerlenen demir, çimento ve mekanik malzeme harcamaları nedeniyle, gerçekleşen proje maliyetleri bütçelenen proje maliyetlerinin üzerine çıkabilir ve bu durumda Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir.

Küresel arz-talep dengesinde oluşabilecek bozulmalar ve kurdaki dalgalanmalar emtia fiyatlarında artışa yol açarak projelerin inşaat aşamasında inşaat maliyetlerini artırabilir. Gayrimenkul geliştirme ve inşaat projelerinde, özellikle büyük ölçekli inşaatlarda her zaman rastlanabilecek öngörülemeyen maliyet artışları ve proje değişiklikleri Şirket'in projeler için ayırdığı bütçesinin dışına çıkılmasına ve inşaatın tahmini maliyetlerin üstünde bir maliyetle bitirilmesine sebep olabilir.

Ayrıca projelerin inşaatı özelinde tahmin edilemeyen güçlükler, proje revizyonları, duraklamalar, gecikmeler da maliyet artışına sebep olabilir. Götürü bedelli projelerde, teklif aşamasında öngörülebilir malzeme ve işçilik miktarları, proje süresince değişikliğe uğrayabilir. Teklif aşamasındaki fiyatlandırma sırasında ilgili iş ve proje özellikleri esas alınarak tespit edilen işçilik ve yapım verimlerinde, proje süresince olası kayıplar yaşanabilir. Proje süresinin kısa ve iş programının hızlı bulunduğu hallerde, olası gecikmeler nedeniyle ortaya çıkabilecek ilave harcamalar ve ödenmesi muhtemel gecikme cezaları söz konusu olabilir. Bu tür durumlar, Şirket'in faaliyetlerini, konsolide finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

4. ***Devam eden projelere ilişkin olarak taraf olunan sözleşmeler tahtında Şirket'in yükümlülüklerinin, kusura ya da ihmale dayalı olarak veya sözleşme taraflarının kontrolü dışında sebeplerle yerine getirilememesi söz konusu olabilir; bu tür durumlarda Şirket tazminatlar veya cezai şartlar ödemek durumunda kalabilir.***

Şirket, işbu İzahname tarihi itibarıyla taahhüt işleri devam eden projelerin zamanında tamamlanmaması veya kabulü mümkün olmayan gecikmeler nedeniyle arsa maliklerine ve/veya projelere ilişkin işverenlere, ilgili sözleşmelerin hükümleri gereği cezai şartları yerine getirmek ya da tazminat ödemeleri yapmak durumunda kalabilir. Bu durumda arsa malikleri ve işverenler, Şirket aleyhine davalar açılabilir.

5. ***Şirket'in inşaat faaliyetlerinin doğası gereği ölümlü veya ciddi yaralanmalı iş kazaları meydana gelebilir ve Şirket'in söz konusu iş kazalarından gerek doğrudan gerekse de alt yüklenicileri ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumluluğu gündeme gelebilir. Ayrıca, Şirket, iş kazalarının yanı sıra, inşaat faaliyetlerini sürdürürken alt yüklenicilerinin kusurlarından da asıl işverene karşı sorumlu olabilir.***

Şirket, üstlendiği taahhüt işlerinde çeşitli alt yükleniciler ile çalışmaktadır. Alt yüklenicilerin üstlendikleri işleri zamanında ve sözleşmede belirtilen koşullara uygun olarak ifa etmemeleri, Şirket'in de projeyi zamanında ve sözleşme şartlarına uygun olarak teslim edememesine ve

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

dolayısıyla da işverenin Şirket ile arasındaki sözleşmeyi feshine, zarar veya cezai şart talebinde bulunmasına yol açabilir. Şirket'in alt yüklenicileri ile akdetmiş olduğu sözleşmelerde, alt yükleniciler tarafından işlerin istenilen standartta ve zaman planına uygun olarak yürütülmediğinin tespit edilmesi durumunda, Şirket'in alt yüklenici ile olan sözleşmesini feshetme ve projeye yeni bir alt yüklenici ile devam etmeye yönelik çeşitli hakları söz konusu olmakla birlikte, alt yüklenicilerin işlerini zamanında veya gereği gibi yapmamaları halinde alt yüklenici sözleşmelerinin hükümleri, Şirket'i yeterince koruyucu olmayabilir ve alt yükleniciler ile olan sözleşmelerde yer alan fesih imkanı, tazminat yükümlülükleri ve alınan teminat mektupları, Şirket'in uğradığı zararları karşılamakta yeterli olmayabilir.

Şirket'in inşaat faaliyetleri sırasında yürütülen işler çok tehlikeli iş kategorisinde olup, Şirket'in inşaat faaliyetleri esnasında (olağan inşaat faaliyetlerinin yanı sıra patlatmalar gibi bazı işlerin yapılması durumlarında da) Şirket'in çalışanları, alt yüklenicilerin çalışanları ve üçüncü kişiler, ciddi yaralanmalarla veya ölümle ya da malüllükle sonuçlanan iş kazalarına maruz kalabilir. Şirket, kendi çalışanlarının ve üçüncü kişilerin yanı sıra alt yüklenicilerinin çalışanlarının iş sahalarındaki işleri sırasında iş kazalarına ve meslek hastalıklarına maruz kalmasını önleyebilmek adına alt yüklenicilerin ilgili mevzuata uygun olarak tüm önlemleri almasını ve etkin şekilde uygulamasını şart koşmakta ve ayrıca, ferdi kaza sigortaları ve bütün riskler (*all risk*) için sigortaların yapılmasını da takip etmektedir. Ancak alınan tedbirlere, sigorta kapsamlarına ve mevzuattan ve sözleşmelerden kaynaklanan yükümlülüklere rağmen Şirket'in ve/veya alt yüklenicilerin işçilerinin iş sahalarında iş kazalarına uğramalarının önüne geçilemeyebilir. İş Kanunu uyarınca Şirket, inşaat faaliyetleri kapsamında belirlemiş olduğu alt yüklenicilerin kendi çalışanlarıyla ilgili olarak iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına aykırılıklarından müştereken ve müteselsilen sorumludur. Dolayısıyla Şirket, gerek kendi çalışanlarının gerekse de alt yüklenicilerin çalışanlarının iş kazalarına maruz kalmaları halinde, bu konularda açtığı davalara maruz kalabilir.

Şirket'in ayrıca, alt yüklenicilerin faaliyetlerindeki hukuka aykırılık, iş uyuşmazlıkları veya haksız fiil gibi sebeplerle işverenlerine veya üçüncü kişilere karşı sorumluluğu da söz konusu olabilir. Alt yüklenicilerin kanuna veya sözleşmeye aykırı davranışları ya da haksız fiilleri neticesinde Şirket, ilave maliyetlere katlanmak zorunda kalabilir, davalara muhatap olabilir ve itibar kaybına uğrayabilir.

6. ***Projenin altyapısının yapılması Projenin inşasının önemli bir unsurudur; altyapı yatırımlarında gecikmeler ve aksaklıklar olabilir.***

Şirket'in taahhüt işlerinde, projenin inşaat sürecinin bir parçası olarak yol bağlantısı, kanalizasyon, elektrik, su bağlantıları gibi temel altyapı yatırımlarının yapılması, bağlantıların gerçekleşmesi gereklidir. Şirket, taahhüt işlerini üstlendiği projelerindeki parsel sınırları içerisinde yer alan inşaatların kalıcı altyapısını, ilgili idarelerden onaylı projeleri uyarınca yapmaktadır. Parsel sınırları dışındaki kamusal alanlar, imar yollarındaki altyapı çalışmaları ilgili idarelerin sorumluluğundadır. İlgili idarelerin bu altyapıyı yapmakta gecikmeleri projelerin tamamlanmasında gecikmelere sebep olabilir.

7. ***Şirket, portföyünde yer alan veya gelecekte de yer alabilecek gayrimenkullerin satış ve kira gelirlerinde beklenen başarı sağlanamayabilir.***

Şirket, güncel durumda inşaat süreci tamamlanmış olan İncek Loft projesinde konut ve ticari ünitelerden kira geliri elde etmektedir.

Şirket'in sahibi olduğu İncek Loft projesindeki 143 adet konut ve 39 adet ticari ünite ile Şirket'in Romanya'da satım alımını gerçekleştirdiği (güncel durumda inşaat halinde olan) villa projesinin yanı sıra mevcut veya gelecekte de portföyünde yer alabilecek gayrimenkullerin satış ve pazarlama stratejisinde başarılı olamayabilir. Söz konusu gayrimenkullere gelecek talebin

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

az olması, ilgili gayrimenkullerin Şirket'in tahmin ettiği oranda, fiyatlarda veya hızda satılamaması, müşterilerin söz konusu gayrimenkulleri satın almaktan cayması ve ödemelerin iadesini talep etmesi riskleri mevcuttur.

Şirket'in portföyünde yer alan veya gelecekte de yer alabilecek gayrimenkullerdeki konut ve ticari alanlardaki kiralamaların başarısı ve kira gelirlerinin sürekliliği ise, her bir projenin kendi içerisinde bir bütün olarak başarısının yanı sıra bölgesel ve ülke çapında konut ve ticari alanlara ilişkin sektörün durumu ile de yakından alakalıdır. Ayrıca söz konusu alanların kiraya verilebilmesi makroekonomik koşulların kiracılara, müşterilere ve tüketicilere yansımasına bağlıdır. Bu gibi sebeplerle kiralamalardan beklenen gelirler, Şirket'in hedeflerinin altında seyredebilir.

Şirket'in portföyünde yer alan veya gelecekte de yer alabilecek gayrimenkullere ilişkin kârlılık ile satış ve kira gelirleri, söz konusu gayrimenkullerin piyasa değerlerindeki artış ve azalışa bağlıdır.

Bu durumlar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

8. Şirket, önemli işverenleri ile ilişkilerini sürdüremeyebilir ve yeni müşteriler elde ederek işlerinin sürekliliğini ve çeşitliliğini sağlayamayabilir. Şirket ayrıca inşaat ve gayrimenkul işlerinden alacaklarını hiç ve/veya zamanında tahsil edemeyebilir.

Genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmeler ile Şirket'in kira geliri elde ettiği gayrimenkullerde, sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir.

Her ne kadar, Şirket'in kamu idareleri ile akdetmiş olduğu sözleşmeler kapsamında, Şirket'in alacaklı olduğu taraflar, Türkiye Cumhuriyeti'nin ilgili bakanlıkları ve kamu idareleri (ve The Sisters of Mercy Hastanesi ile ilgili olarak, Hırvatistan'ın ilgili bakanlığı) olsa da, Şirket'in alacaklılarının, bu şekilde finansal olarak güçlü devlet kurumları olmadığı taahhüt işleri de söz konusu olabilmektedir. Şirket ayrıca Akfen Holding Grup Şirketlerinden Akfen GYO'nun işveren olduğu pek çok proje gerçekleştirmiş ve gerçekleştirmeye de devam etmektedir.

Şirket, işverenlerinden, yerine getirdiği taahhüt işleri karşılığında, hakediş ödemeleri almaktadır. Hakediş ödemelerinin Şirket'e zamanında ve tam olarak ödenmemesi veya tahsilat sürelerinin uzaması Şirket'in ek finansman ihtiyacı duymasına ve kârlığının, nakit akışının, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının olumsuz etkilenmesine yol açabilir. Şirket'in hakediş ödemelerini zamanında ve tam olarak tahsil edememesi, Şirket'in üstlendiği taahhüt işlerindeki nakit akışı yönetiminde aksamalara ve bu sebeple de projeler kapsamındaki taahhütlerini yerine getirmesinde gecikmelere yol açabilir.

Şirket'in önemli işverenlerinin inşaat projelerinde azalma olması veya faaliyetlerine ara vermesi, finansal güçlük içerisinde olması gibi durumlar da, Şirket'in önemli işverenleri ile gerçekleştirdiği projelerde azalmalara yol açabilir. Bu tür durumlarda Şirket söz konusu işverenler yerine aynı kârlılıkta yeni işverenler koyamayabilir, istediği sayıda ve nitelikte taahhüt projesi alamayabilir ve işlerinde sürekliliği ve çeşitliliği sağlayamayabilir ve bu durum da Şirket'in gelirlerinin ve kârlılığının azalmasına yol açabilir.

Makroekonomik veya sektörel krizlerde ödeme döngülerinin uzaması, tahsilat masraflarının artması, inşaat süreçlerine ve gayrimenkul portföyüne ilişkin tahsilat yönetiminin Şirket'in tahminlerinden daha uğraştırıcı olmasına neden olabilir. Şirket'in alacaklarını tahsil kabiliyetinin, nakit akışının ve ödemeler dengesinin olumsuz etkilenmesi Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, karlılığını ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

9. ***Şirket tarafından güncel durumda devam eden veya gelecekte de taahhüt işleri üstlenilebilecek projelerin inşaatı ve işletilmesi için çeşitli kanun ve yönetmelikler gereği çeşitli izin ve ruhsatların alınması gerekebilecektir. Gerekli olduğu ölçüde ilgili izin ve ruhsatların alınamaması veya izin veya ruhsatların alınması süreçlerinin beklenenden uzun sürmesi, söz konusu projelerin tabi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler projelerin inşaat sürecini aksatabilir, projelerin tamamlanmasında ve işletilmesinde gecikmelere sebep olabilir. Ayrıca Hacettepe Yurt ve Konukevi üzerinde Hacettepe SPV lehine tesis edilmiş olan üst hakkının süresinin sonunda veya öncesinde sona ermesi üzerine Hacettepe SPV'nin Hacettepe Yurt ve Konukevi'ne ilişkin gelirlerinden yoksun kalması da söz konusu olabilecektir.***

Şirket'in inşaat ve gayrimenkul projeleri, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu gibi çok çeşitli mevzuat hükümlerine tabidir. Projelerin inşaatına ilişkin olarak inşaat izni (yapı ruhsatı) gibi çeşitli izin ve ruhsatlar alınması gerekmektedir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinin geldiği aşamaya ilişkin olarak, ilgili sözleşmelerinde Şirket tarafından temin edilmesi gereken tüm ruhsatlar alınmış bulunmakla beraber, gelecekte Şirket tarafından üstlenilebilecek taahhüt işlerine ilişkin olarak alınması gerekebilecek yapı ruhsatları gibi gerekli izin ve ruhsatlar alınamayabilir, alınması için yapılması gereken işler bütçede öngörülenin üstünde olabilir. İzin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimalinde, planlanan projelerin gecikmesi, tamamlanamaması, projelerden elde edilmesi planlanan gelirlerin istenilen oranda ve zamanda elde edilememesi söz konusu olabilir.

Projelerin dayandığı imar planı gibi çeşitli izin ve belgelere karşı iptal davası açılması halinde bu izin, ruhsat ve belgeler iptal edilebilir. Bu gibi durumlar projelerin hedeflenen şekilde tamamlamasını olumsuz bir şekilde etkileyebilir, gelir kaybına sebep olabilir ve neticede Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

İzin ve ruhsatların geçerli surette yürürlüğünün yanı sıra, Hacettepe SPV lehine 2 parselden oluşan taşınmazlar üzerinde tesis edilecek üst hakkı için 04.02.2015 tarihinde Hacettepe SPV ve Hacettepe TGB arasında bir üst hakkı sözleşmesi akdedilmiştir. Bu üst hakkı sözleşmesinin amacı, söz konusu taşınmazlar üzerinde Hacettepe TGB lehine 15.03.2013 tarihinden itibaren 49 yıllığına kurulmuş olan bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkına istinaden, Hacettepe TGB'nin de söz konusu taşınmazlar üzerinde 49 yıl için 15.03.2013 tarihinden itibaren 49 yıllığına Hacettepe SPV lehine bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı kurmasıdır. Hacettepe SPV, sözleşme hükümlerine aykırı davranır ve sözleşmede yüklendiği edimlerini yerine getirmez ise Hacettepe Üniversitesi, üst hakkını ve ona bağlı tüm hak ve yükümlülükleri ile birlikte süresinden önce kendisine devrini talep edebilecektir. Sözleşme bu şekilde feshedilmese dahi, üst hakkı tanınan süre sonunda bitecektir. Üzerinde üst hakkı tesis edilen taşınmazlar sürenin sonunda üzerindeki bütün yapı ve tesisleriyle beraber bedelsiz olarak Hacettepe Üniversitesi'ne teslim edilecektir. Sürenin sonunda ayrıca bir ihtara gerek kalmaksızın sözleşme münfesih sayılarak, Hacettepe Üniversitesi tarafından tapundan terkini istenecek ve üst hakkı sona erecektir. Dolayısıyla, gerek Hacettepe TGB lehine tesis edilmiş olan üst hakkı gerekse de Hacettepe SPV lehine tesis edilmiş olan üst hakkının sona ermesi halinde, aksi yönde başkaca bir sözleşme akdedilmediği sürece, Şirket'in Hacettepe Yurt ve Konukevi'ne ilişkin herhangi bir geliri olmayabilecektir.

Projelere ilişkin tabi olunan mevzuat ve yargı ve idari mercilerinin uygulamalarında, zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler de Şirket'in faaliyetleri ve gelir kaynaklarını etkileyebilir. Şirket'in ve/veya bağlı ortaklıklarının projeler kapsamındaki faaliyetlerinin devamı için tabi olduğu inşaat, imar, kadastro, orman, çevre, belediye, vergi, sigorta mevzuatı

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/doküman-doğrulama

gibi mevzuatta ve bu mevzuatın yorum ve uygulamalarında değişiklikler meydana gelebilir; bu değişiklikler projelerin tamamlama süresini uzatabilir, maliyetlerini artırabilir, projelerin başarısını ve beklenen geliri olumsuz etkileyebilir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü, özellikle inşaat aşamasında kamu otoritelerince sık denetlenen ve regüle edilen bir sektördür. Şirket bünyesinde gerek projelerin inşaat aşamasında gerek projelerin hayata geçirilmesinden sonra gerçekleştirilebilecek denetimlerde düzenleyici otoriteler tarafından mevzuata aykırı nitelendirilebilecek durumlar meydana gelebilir.

Şirket bu nedenlerle projelerin mevcut plan ve programlarını değiştirmek zorunda kalabilir; projelerden beklenen fayda ve geliri hedeflenen ölçüde elde edilemeyebilir; bu durumlar, Şirket'in faaliyetleri ve gelir kaynaklarında değişikliklere neden olabilir. Neticede Şirket'in faaliyetleri, finansal sonuçları, kârlılığı ve ileriye yönelik beklentileri olumsuz yönde etkilenebilir.

10. Şirket'in ayıp ve kusurlardan sorumlulukları söz konusu olabilir.

Şirket'in taahhüt işlerini üstlendiği projeleri kapsamında ayıp ve kusurlardan sorumluluğu vardır.

Bazı ayıp ve kusurların, söz konusu projenin işvereni tarafından geçici kabulü aşamasında veya öncesinde tespit edilmesi söz konusu olabilir ve bu tür ayıp ve kusurlar, Şirket tarafından geçici veya kesin kabul öncesinde düzeltilebilir. Kabul öncesinde tespit edilen eksiklik, ayıp ve kusurların Şirket tarafından giderilmesi, Şirket'in ilave maliyetlere katlanmasına, geçici veya kesin kabulün gecikmesine, Şirket'in hakediş tahsilatlarının gecikmesine, cezai şart veya tazminat ödemelerine ve bu çerçevede de Şirket'in taahhüt işlerinden beklediği kârlılığın azalmasına sebep olabilir.

Tamamlanan taahhüt işlerinde ise, kesin kabulden sonra devam eden garanti süreleri söz konusudur ve bazı açık veya örtülü ayıp ve kusurların, işin kabulü sonrasında söz konusu garanti süreleri içerisinde ortaya çıkması da söz konusu olabilir. Şirket'in garanti yükümlülükleri kapsamında malzeme veya işçilikteki hata ve eksiklikleri bedelsiz gidermesi gerekebilir; Şirket, garanti süreleri içerisinde tazminat talepleri ile karşılaşabilir. Ayıpların giderilmesi için yıkım ve tekrar yapım gerekmesi gerekebilir, söz konusu ayıp ve eksikliklerin telafisi güç olabilir ve bu durumlar, beklenmedik önemli maliyetlere yol açabilir. Her ne kadar Şirket'in, garanti yükümlülükleri bazı durumlarda alt yüklenicilerin veya tedarikçilerin kusurlarından kaynaklansa ve Şirket, alt yüklenicilerinin ve tedarikçilerinin kusurları için alt yüklenici ve tedarikçilere rücu edebilse de, söz konusu rücu hakları, zararın tamamının tazmininde yeterli olmayabilir, Şirket rücu ettiği tutarları ilgili alt yüklenici ve tedarikçilerden kısa sürede veya tam olarak tahsil edemeyebilir, alt yüklenicilerin veya tedarikçilerin işlerindeki kusurların da Şirket tarafından giderilmesi gerekebilir ve Şirket ek maliyetlere katlanmak zorunda kalabilir.

Şirket'in ve/veya alt yüklenicilerinin taahhüt işlerindeki önemli hatalar, Şirket'in itibarını ve yeni iş almasını da olumsuz etkileyebilir. Şirket'in söz konusu ayıp ve kusurlar sebebiyle zarar gören işverenine ve üçüncü kişilere karşı sorumluluğu söz konusu olabilir. Bu tip sorumluluk ve tazmin mecburiyetleri Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

11. Doğal çevreye verilen herhangi bir zararın Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklandığı ile ileri sürülmesi dolayısıyla uygulanan yasal işlem, uyumluluk çalışmaları ve/veya faaliyetlerin durdurulması gibi senaryoların gelecekte gerçekleşmesi, maliyetlerin artmasına yol açabilecektir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Faaliyetlerinin doğası gereği inşaat faaliyetleri çeşitli sebeplerle çevre, sağlık, güvenlik, arazi kullanımı sorunlarına yol açabilecektir. Bu tür sorunlar kapsamında Şirket, çok çeşitli yasal işlem ve takibatlara maruz kalabilecektir. Bunlar, üçüncü kişilerce ileri sürülebilecek şikâyetler veya talepler şeklinde ortaya çıkabilir. Bu sebeplerle Şirket, varlıklarının rahatsızlık, kirlilik vb. çevresel zararlara sebebiyet vermeyeceği veya doğal çevre ya da (insan sağlığı dahil) insanlar üzerindeki etkileriyle bağlantılı olarak Şirket'e karşı tazminat taleplerinde bulunulmayacağını garanti edememektedir. Söz konusu şikâyet ve rahatsızlıklar, başvuru süreci sırasında bu faktörler hesaba katılarak verilmiş inşaat izinleri ve diğer ilgili izinlerde yer alan sınırlamalara uyulsa dahi gündeme gelebilir.

Yukarıda açıklanan sorunlardan herhangi birisi nedeniyle uygulanan yasal işlem ve/veya faaliyetlerin durdurulması, Şirket'in masraflarında artışa yol açabilir ve bu durum Şirket'in faaliyeti, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in tüm faaliyetlerine ilişkin riskler:

1. ***Şirket'in faaliyetleri sırasında yürütülen işlemler ve depremler de dahil bazı doğal veya toplumsal olaylar, tehlike arz edebilir, kazalara yol açabilir, zararlara sebep olabilir, zararların tazmini amacıyla çeşitli tazminat ödemelerine sebep olabilir ve faaliyetlerin duraklamasına yol açabilir.***

Doğal risklere ek olarak Şirket'in yetersiz iç prosedürler uygulaması, teknolojik kusurlar, beşerî hatalar veya dış etkiler sonucunda ortaya çıkabilecek tehlikelerde, Şirket faaliyetlerinin doğası gereği, aşağıda sayılanlar gibi bazı tehlike ve riskler mevcuttur:

- Kazalar, yangınlar ve patlamalar
- İnşaat ve altyapı hizmetleri ekipmanları tarafından kaynaklanan zararlar
- Terör saldırıları
- Deprem, sel, fırtına, toprak kayması ve diğer doğal afetler

Bu tehlikeler, önemli yaralanmalara, ölüme, inşaatlarda ve ekipmanlarda ciddi hasarlara ve yıkıma yol açabilir.

Fay hattı üzerinde veya yakınında bulunan yapılar bakımından, meydana gelebilecek depremlerin de Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz etkileri söz konusu olabilir.

Şirket'in faaliyetleri kapsamında, Tekirdağ Şehir Hastanesi ile işbu İzahname tarihi itibarıyla yapım işleri devam eden İskenderun Devlet Hastanesi ve Hatay Acil Durum Hastaneleri, Türkiye'nin yüksek riskli deprem bölgelerinde yer almaktadır. Gelecekte bu bölgelerde meydana gelebilecek şiddetli bir deprem, devam eden projelerde gecikmelere neden olabileceği gibi, mevcut yapılarda da hasarlara ve kayıplara yol açabilir. Bunun yanı sıra, birinci derece deprem bölgesi olan Marmara Bölgesi'nde olası bir deprem, Türkiye'nin makroekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir.

Özellikle de 6 Şubat 2023'te yaşanan Kahramanmaraş merkezli şiddetli depremlerin sonucunda bölgede meydana gelen büyük hasarlar da göz önüne alındığında, Şirket, İskenderun Devlet Hastanesi'nde ve Amasya Devlet Hastanesi'nde, her bir kolonun altına yerleştirilen deprem izolatörleri ile bölgede 2475 yıllık gerçekleşmiş deprem kayıtlarına dayanacak şekilde inşaat süreçlerini sürdürmekte ve bu izolatörler sayesinde deprem etkisinin maksimum seviyede sönümlendirilmesini ve hastanenin operasyonel işleyişinin aksamamasını hedeflemektedir. Tekirdağ Şehir Hastanesi de, Şirket'in kullanıma açtığı diğer iki hastane gibi akıllı hastane statüsünde olup, Türkiye'de yer alan diğer hastanelerden farklı olarak coğrafi konumu ve deprem bölgesine yakınlığı nedeniyle diğer 2 hastanede olduğu gibi sismik izolatörler ile sağlamlaştırılmıştır. Şirket, inşaat işlerini her ne kadar en son teknolojik gelişmeleri takip

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ederek ve yürürlükteki deprem yönetmelikleri dikkate alarak sürdürmüş ve sürdürüyor olsa da her gayrimenkul geliştirme ve inşaat taahhüt projesinde olduğu gibi bölgesel şiddetli bir depremin projeler kapsamındaki gayrimenkulleri tahrip etmesi, hasara uğratması mümkündür. Projeler kapsamındaki yapıların zarar görmesi halinde deprem sigortalarının zararı telafide yetersiz kalması, yapılan yatırımın arsa değerine inmesi, söz konusu projelerden beklenen faydadan mahrum kalma ihtimali neticesinde Şirket'in faaliyet sonuçlarının ve ileriye yönelik beklentilerinin olumsuz etkilenme riski mevcuttur.

Ayrıca, Proje Şirketleri, kendilerinden kaynaklı bir sebeple, Sağlık Bakanlığı'nın uğrayacağı zararları, sözleşmelerinde yer alan usul ve şartlarda tazminle yükümlüdür.

Bu olaylardan herhangi birinin meydana gelmesi, araştırma, onarım, zararların giderilmesi, çevrenin temizlenmesi, idari yaptırımlar, para cezaları ve faaliyetlerin durdurulması Şirket'in gelir kaybına yol açabilir. Meydana gelen zararlara ilişkin yasal talepler, adli veya idari takiplere yol açarak Şirket'in sorumluğunun doğmasına veya itibarının zedelenmesine neden olabilir.

Buna ek olarak, Şirket'in sigorta yaptırması, tedarikçilerinden taahhütler alması ve yüklenicilerden belirli performans düzeylerini karşılamalarını talep etmesine karşılık; ilgili sigorta, taahhüt veya performans garantilerinden elde edilen teminatın, Şirket'in maruz kaldığı gelir kaybını, zararları, tazminat ödemelerini ve finansman maliyetlerindeki artışı karşılamak için yeterli olmayabilir.

Yukarıda açıklanan sorunlardan herhangi biri, Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

2. ***Gelecekteki yatırımlar için fon temin etme riskleri söz konusu olabilir, mevcut yatırımlara ilişkin nakit akışı yönetimlerinde sorunlar ortaya çıkabilir.***

Şirket'in yatırımları, satın almaları ve nakit ihtiyaçları için gerekli finansmanı bulması makroekonomik şartlar ve mevzuattaki değişiklikler gibi bir dizi faktöre bağlıdır. Buna ek olarak Türkiye Cumhuriyeti'nin kredi derecelendirme notlarında meydana gelecek olumsuz değişiklikler ile para politikası doğrultusunda, Şirket'in gelecekteki yatırımları ve satın almaları için kullanılabilir fon bulma kabiliyeti ve fonlanma maliyetlerini olumsuz etkileyebilecektir.

Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları ve iştirakleri gerektiği zamanda dilediği maliyet ve şartlarla kredi sağlayamayabilir. Şirket'in alacağı kredilerde finans kuruluşlarına harcamalara, proje değişikliklerinin onaylanması, ek borçlanmalara, satış ve kiralama faaliyetleri vb. hususlara ilişkin bazı taahhütler vermesi, kısıtlamalar ve onay prosedürü kabul etmesi gerekebilir, ayrıca, projelere ilişkin gayrimenkuller üzerinde ipotek, satış gelirlerinin temliki gibi teminatlar verilmesi gerekebilir. Gerekli finansmanın sağlanamaması projelerin inşaatının tamamının veya bir kısmının tamamlanamaması, tefrişatının da bitirilerek işletmeye alınamaması ve sürdürülememesine yol açması halinden Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, ileriye yönelik beklentileri olumsuz etkilenebilecektir.

Şirket ayrıca, katıldığı ihalelere ilişkin tekliflerdeki fiyatlamalarda, işin kapsamı, maliyet hesaplaması, fizibilite incelemeleri gibi süreçlerde hatalar yapabilir ve ihale öncesi hazırlık ve teklif süreçlerindeki önemli hatalar, Şirket'in işlerinin planlanan maliyetlerin üzerinde gerçekleşmesine veya işlerin zamanında tamamlanamamasına yol açarak, Şirket'in nakit akışında bozulmalara ve kârlılığının azalmasına sebep olabilir.

Şirket, projelerin inşaatının tamamlanmasının ardından projeleri işletme veya satma / kira elde etme safhasına geçtiğinde nakit akışını yönetemeyebilir ve işletme sermayesine ihtiyaç duyabilir. Şirket'in işletme sermayesi gereksinimini karşılayabilmesi ayrıca gelecekteki

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

performansına, pazar koşullarına ve birçoğu Şirket'in kontrolünde olmayan ve öngörülemeyen etkenlere de bağlıdır.

Şirket gelecekteki faaliyetlerinden yeterli nakit akışı sağlayamaz, yeterli özkaynağı bulamaz, işletme sermayesinde bir açık olması durumunda bu açığı karşılamak için istediği koşullarda ve hızda banka kredisi bulamaz ise ve borçlarını ifa edemez ise, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, karlılığı ve ileriye yönelik beklentileri olumsuz etkilenebilir.

3. ***Şirket'in borçluluğu ve mali yükümlülükleri, Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.***

Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının ABD Doları ve Avro cinsinden borçları bulunmaktadır. Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının döviz borçluluğu olmasına rağmen, Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının operasyonları ve raporlamaları Türk Lirası cinsinden yapılmaktadır. Her ne kadar güncel durumda Şirket'in ve şehir hastanelerine ilişkin Proje Şirketleri'nin kullanım bedeli gelirleri kapsamında enflasyon etkisine ilaveten Avro ve/veya ABD Dolarına bağlı olarak dövizdeki/döviz sepetindeki kur dalgalanmalarına göre çeşitli uyarlamalar yapılıyor olsa da, Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının gelirleri TL bazındadır. Ayrıca Şirket'in finansal tablolarını TL cinsinden hazırlaması dolayısıyla diğer para birimlerine özellikle de ABD Doları'na ve Avro'ya karşı TL'nin değer kaybetmesi, ABD Doları'na ve Avro'ya endeksli borcun ve faiz giderlerinin artması nedeniyle Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının kur zararlarında artışa yol açabilir. Bu da Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in bağlı ortaklıklarının proje finansmanlarının bir kısmında, kredi alanların kredi sözleşmeleri kapsamındaki değişken faiz düzenlemeleri sebebiyle maruz kalabilecekleri faiz riskinden korunmaları amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla çeşitli türev işlem sözleşmeleri akdedilmiş olmasına karşılık, bu şekilde risk giderim işlemlerinin kapsamı dışında kalan faiz tutarları bakımından ve söz konusu kredilerin Avro ve ABD Doları cinsinden olması nedeniyle, Şirket'in bağlı ortaklıklarının faiz riskleri ve kur riskleri söz konusu olabilmektedir.

Bu faktörlerin herhangi biri veya Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının borcundan kaynaklanabilecek diğer sonuçlar Şirket'in mali durumunu, faaliyet sonuçlarını ve beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

4. ***Proje Şirketleri'nin taraf olduğu proje finansmanı sözleşmeleri kapsamında Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin belirli taahhütlere uyması gereklidir. Ayrıca Şirket'in kredi alan veya kefil sıfatı ile taraf olduğu çeşitli genel kredi sözleşmeleri de söz konusudur. Kredi sözleşmelerine aykırılıklar temerrüt hali meydana getirebilir, proje finansmanları açısından kredi verenlerin müdahale (step-in) haklarını kullanmaları söz konusu olabilir, çapraz temerrüt hükümleri uygulama alanı bulabilir, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin mal varlıkları ve Proje Şirketleri'nin payları üzerindeki teminatların paraya çevrilmesi söz konusu olabilir ve alacaklar üzerindeki temlikler sebebiyle şirketlerin tüm gelirleri, ilgili finansman yükümlülüklerinin geri ödenmesi amacıyla kullanılabilir.***

Proje Şirketleri tarafından gerçekleştirilen projelerin finansmanının sağlanması amacıyla ilgili Proje Şirketleri ile çeşitli bankalar arasında proje finansmanı sözleşmeleri akdedilmiştir. Anılan proje finansmanı sözleşmeleri kapsamında, Şirket de çeşitli garantiler vermiştir.

Şirket, proje finansman sözleşmeleri kapsamında kredi alan olan Proje Şirketleri'nin kredi borçlarına garantör olmuştur. Bu garantiler genellikle, proje tamamlama garantisi, borç ödeme garantisi, artan proje maliyeti garantisinden oluşmaktadır. Bu garantilerin bir kısmı kredi vadesi sonuna kadar değil, projenin tamamlanmasına kadar yürürlüktedir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463e-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Her ne kadar garanti taahhütlerinin bir kısmının ilgili projenin tamamlanması ile birlikte sona ermiş/erecek olması söz konusu ise de, finansman sözleşmeleri kapsamında aynı zamanda Şirket, ilgili Proje Şirketi'nden olan herhangi bir alacağını kredi geri ödemeleri tamamlanmadan ilgili Proje Şirketi'nden talep etmemeyi (*ancak herhangi bir temerrüt hali bulunmuyorsa ve sözleşmeler ile belirlenmiş dağıtım koşulları yerine getirilmişse, Şirket'in ana müteahhit olarak inşaat sözleşmelerinden kaynaklanan alacakları, proje bütçesinde öngörülenler ile sınırlı olmak üzere ticari sözleşmelerden alacakları ve garanti mektubu kapsamında ana pay sahibi tarafından yapılacak geri ödemeler bu kapsamda değildir*), bu şirketten olan alacaklarının kreditörlerin alacaklarına nazaran ikincil (ardıl veya tali) nitelikte olduğunu kabul ve taahhüt etmektedir. Bu ardıl alacaklar aynı zamanda, teminaten kreditörlere devredilmektedir.

Yine, proje finansmanı kredilerinin teminatını teşkil etmek üzere, ilgili kredi alan Proje Şirketi tarafından, kreditörlerce sağlanan kredilerin teminatı olarak, çeşitli 3. taraflardan olan alacakların devredilmesine yönelik alacak devri sözleşmeleri, proje özelinde açılan proje hesapları da dahil olmak ve fakat bunlarla sınırlı olmamak üzere çeşitli banka hesapları üzerinde rehin tesis edilmesine yönelik hesap rehni sözleşmeleri, projelerin kurulduğu araziler üzerinde kredi alan şirketler lehine tesis edilmiş üst hakları üzerinde ipotek tesis edilmesine yönelik ipotek sözleşmeleri akdedilmiştir. Aynı zamanda, Proje Şirketleri'nin sermayelerini temsil eden paylar üzerinde rehin ve/veya intifa hakkı tesis edilmesine yönelik pay rehni sözleşmeleri (ve bazı finansmanlarda intifa hakkı da dahil) akdedilmiştir.

Proje Şirketleri, söz konusu sözleşmeler kapsamında birtakım kısıtlayıcı taahhütlerde bulunmaktadır: (i) finansman belgeleri kapsamında izin verilenler haricinde; finansal borçluluk yaratılmayacağı; (ii) yeni şirketlere ortak olunmayacağı, birleşme, bölünme gibi işlemlere girilmeyeceği; (iii) esas sözleşmelerin esaslı şekilde değiştirilmeyeceği, (iv) kontrol değişikliğine sebep olacak işlemler yapılmayacağı; (v) ilgili kreditörün onayı olmaksızın garanti, kefalet, rehin, ipotek gibi teminat verilmeyeceği; ve (vi) kreditörün onayı olmaksızın mal varlığı satışı yapılmayacağı, gibi.

Finansman sözleşmeleri kapsamında, kredi vadesi süresince ilgili Proje Şirketleri tarafından belirli finansal taahhütlerde de bulunulmakta; bu kapsamda bazı zamanlar itibarıyla belirli borç servisi karşılama oranlarının da sağlanacağı taahhüt edilebilmektedir. Borç servisi karşılama oranı, ilgili kredi alanın belirli bir dönemde elde ettiği/elde etmeyi öngördüğü net nakit akışının aynı dönemde ödemekle yükümlü olduğu/olacağı anapara, faiz, masraflar, vergi gibi finansal borçluluklarının toplamına oranıdır. Borç servis karşılama oranı, ilgili kredi alan şirket tarafından yapılacak dağıtımlar (temettü dahil ve fakat bununla sınırlı olmamak üzere) açısından da önem arz etmektedir. Şöyle ki, dağıtım yapılabilmesi için belirli borç servis karşılama oranının tutturulması ilgili şartlar arasında sayılabilmektedir.

İlgili finansman dokümantasyonu kapsamında ayrıca, Proje Şirketleri'nin kredi vadeleri süresince elde edecekleri her türlü gelirin sözleşme ile düzenlenen belirli banka hesaplarına aktarımı ile bu hesaplardan yapılabilecek para çıkışları bakımından uyulması gereken nakit akışı yapıları da düzenleme altına alınmıştır. Bu banka hesapları genellikle ilgili kreditör nezdinde söz konusu kredi alan şirket adına açılmakta ve hesap rehni sözleşmeleri uyarınca kreditör lehine rehnedilmektedir. Ancak, kredi alan şirkete, temerrüt vs. olmaması durumunda bu hesaplarda yer alan tutarların ilgili kredi sözleşmesinde belirtilen şekilde kullanılması konusunda izin verilmektedir. Bir temerrüt hali meydana gelmesi durumunda ise, kredi alan şirketin bu hesaplar ve bu hesaplar üzerinde bulunan tutarlar üzerindeki tasarruf yetkisi tamamen kısıtlanmaktadır.

Hesapların işleyişi açısından da, proje finansman sözleşmelerindeki yapı benzerlik göstermektedir. Şöyle ki, taraf olunan proje finansman sözleşmelerinin bazılarında, ilgili kredi

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/doküman-doğrulama

alanın operasyonel giderlerinin yapılması için bir hesap açılmakta ve kredi alanın gelirleri bu hesaba aktarılarak gerekli ödemelerin yapılmasını müteakiben, bu hesaptaki tutarların bir bölümü borç servisi rezerv hesabı ismi verilen bir başka hesaba aktarılabilmektedir. Borç servisi rezerv hesabının amacı kreditörün bir sonraki kredi anapara geri ödemesini garanti altına almak istemesidir. Şöyle ki, bu hesaba bir sonraki kredi anapara geri ödemesi için gerekli olan tutarlar peyderpey yahut söz konusu ödemeden belirli bir süre önce aktarılmakta ve muhafaza edilmektedir. Böylece, kredi alanın ilgili anapara taksiti ödemesini yapamaması halinde, bu hesaptaki tutarlar bu taksit ödemesinin yapılabilmesi amacıyla kullanılmaktadır. Kredi sözleşmelerinde belli şekil ve şartlara bağlı olarak; net nakit fazlasının belli bir tutarının, kredi erken ödemesi yapılmak üzere kullanılması düzenlenmektedir ve bu işleme nakit süpürme (*cash sweep*) adı verilmektedir.

Buradan hareketle, (bu kapsamda düzenlemelerin yer aldığı ilgili proje finansman sözleşmelerine ilişkin olarak) kredi alan olan Proje Şirketleri'nin borç servisi rezerv hesabını fonlayamaması ve/veya nakit süpürme yapamaması durumunda, temettü dağıtımı da dahil, dağıtım yapamaması söz konusu olabilir. Dağıtım yapılabilmesi için genel olarak aranan şartlardan birisi de anapara geri ödemesiz dönemin sona ermiş olmasıdır. Anapara geri ödemesiz dönem ile ifade edilmek istenen husus, kredi alan şirket tarafından kredinin kullanılmasından itibaren belirli bir süre ile anapara geri ödemesi yapılmayan ve fakat yalnızca faiz ödemesi yapılan dönemdir. Bunun yanında, ilk bir veya birkaç anapara geri ödemesinin faaliyet gelirleri ile yapılmış olması, belirli bir sürenin (hesaplama döneminin) geçmiş olması, projelerin tamamlanmasına ilişkin öngörülen tüm koşulların gerçekleşmiş olması, belirli borç servisi karşılama oranlarının sağlanmış olması, devam eden bir temerrüt hali gerçekleşmemiş ve söz konusu nakit ve/veya kâr payı dağıtımı neticesinde de gerçekleşmeyecek olması, yapılacak dağıtımın mevzuata uygun olması, dağıtıma ilişkin vergilerin ödenmiş olması aranan diğer şartlar olarak sayılabilir. Bu şartların sağlanamaması durumunda, ilgili Proje Şirketleri tarafından temettü de dahil, dağıtım yapılamaması söz konusu olabilir.

Anılan kredi sözleşmeleri uyarınca borçların vadesinde tam olarak ödenmemesi ya da bu sözleşmeler kapsamında sağlanan taahhütlerden herhangi birinin ihlali veya belirli olayların meydana gelmesi, ilgili telafi sürelerine ve diğer sınırlamalara tabi olarak, bu kredi sözleşmeleri kapsamında temerrüt haline yol açacaktır.

Borcun ödenmemesinden dolayı herhangi bir temerrüt durumunun oluşması üzerine ve söz konusu temerrüdün telafi süreleri dahilinde giderilmediği ve borçtan feragat edilmediği durumda, Proje Şirketleri'nin kredi verenleri mevcut kredileri geri çağırabilir veya pay rehinleri, ipotekler ve taşınır rehinleri dahil olmak üzere teminatları nakde çevirebilir; paylar üzerinde tesis edilmiş olan rehin hakkına istinaden paylara bağlı haklar anılan bankalar tarafından kullanılabilir. Özellikle de pay rehinleri ve intifa hakları bakımından, herhangi bir temerrüt hali meydana gelmediği sürece, rehinli veya intifa hakkına konu paylara ilişkin tüm haklar, pay sahibi olarak Şirket (Hacettepe SPV tarafından diğer pay sahipleri dahil) tarafından kullanılabilmekle birlikte, pay rehin ve/veya intifa hakkı sözleşmeleri uyarınca, herhangi bir temerrüt halinin meydana gelmesi durumunda, rehne ve/veya intifa hakkına konu paylara ilişkin gerek mali gerekse yönetimsel hakların kredi verenlerce kullanılması söz konusu olabilecektir.

Ayrıca, ipoteklerin paraya çevrilmesi de ilgili üst haklarına istinaden inşa edilmiş şehir hastanelerinin elden çıkmasına, dolayısıyla da Proje Şirketleri'nin elde ettiği gelirin ve dolayısıyla olarak Şirket'in elde ettiği gelirin etkilenmesine yol açabilir. Pay rehinlerinin nakde çevrilecek olması halinde, ilgili Proje Şirketleri'nin sermayelerinde Şirket tarafından sahip olunan payların üçüncü kişilere devredilmesi söz konusu olabilir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İlaveten, (Hacettepe Yurt ve Konukevi'ne ilişkin finansman hariç) kreditörlerin ilgili idare olan Sağlık Bakanlığı'nda projeye ilişkin olarak ilave koruma temin etmesi amacıyla; her bir finansman özelinde,-Sağlık Bakanlığı, kredi verenler ve Proje Şirketleri'nden her birinin taraf olduğu üç taraflı sözleşmeler (finansman sağlayanların doğrudan anlaşması) akdedilmiştir. Bu anlaşmalar kapsamında, ilgili Proje Şirketi'nin projeye ilişkin temerrüde düşmesi halinde ve çeşitli ilave şartlara tabi olarak, kredi verenler müdahale (*step-in*) haklarını kullanarak kendilerini temsil etmek üzere bir temsilci atayabilirler ve bu temsilci, Proje Şirketi ile beraber proje belgelerinden doğan tüm hak ve yükümlülükleri müştereken üstlenir. Kredinin muaccel hale gelmesi veya müdahale (*step-in*) sürecince proje şirketinin temerrüdünün devam etmesi durumunda, kredi verenler önerilen yeni yatırımcıya Proje Şirketi'nin proje şirketi kapsamındaki tüm hak ve yükümlülüklerinin veya Proje Şirketi'nin paylarının devredilmesini önerebilir. İdare önerilen yeni yatırımcının uygun ikame yatırımcı olduğuna karar verdiği durumda, bu yatırımcı ile projeye ilişkin yeni bir anlaşma imzalar ve bu kapsamda proje ve ilgili finansman ayakta kalır.–Bu kapsamda, ilgili Proje Şirketi'nin proje belgeleri (şehir hastanelerinin yapımına ve işletimine ilişkin ilgili idare olan Sağlık Bakanlığı ile imzalanan sözleşme, tadil ve diğer belgeler) kapsamında temerrüde düşmesi halinde, kreditörler doğrudan anlaşma kapsamında haklarını kullanması ve söz konusu projelerin diğer 3. kişilere devredilmesi söz konusu olabilir.

Ayrıca, söz konusu proje finansman sözleşmelerinde çapraz temerrüt hükümleri de mevcuttur. Çapraz temerrüt hükümleri uyarınca ilgili projelerde kredi alan şirketlerin karşı tarafı olan idare Sağlık Bakanlığı hariç ana proje taraflarından ve tüzel kişi (Şirket de dahil) ve gerçek kişi garantörlerden herhangi birinin başka herhangi bir finansal borçluluğu bakımından başka bir sözleşme tahtında temerrüde düşmüş olması, ilgili proje finansman sözleşmeleri bakımından da temerrüt halinin oluşmasına yol açmaktadır. Bununla birlikte,–söz konusu temerrüdün ilgili proje finansman sözleşmesi bakımından esaslı olumsuz etki yaratmaması halinde, çapraz temerrüt sebebiyle bu sözleşmeler açısından temerrüt hali oluşmamaktadır.

Son olarak, Şirket'in genel kredi sözleşmeleri tahtında bankalardan kullandığı çeşitli kredileri söz konusudur. Buna ilaveten, Şirket'in Akfen Holding Grup Şirketleri'nin ve/veya ilişkili taraflarının kredi alan olarak tarafı olduğu bazı genel kredi sözleşmelerine ilişkin müteselsil kefaletleri de söz konusudur. Bahsi geçen genel kredi sözleşmeleri bankalar tarafından kullanılan standart metinler olup, bankalar lehine hükümler içermektedir. Bu hükümler, kredi alan olarak Şirket'in finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, Şirket'in önemli ölçüde borçlanması, borçlarını geç ödemesi, yanıltıcı beyanlarda bulunması, bankanın onayı olmaksızın ortaklık yapısının değişmesi gibi durumlarda krediyi muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme veya sözleşmeyi feshetme gibi haklar tanımaktadır. Şirket ortaklık yapısının halka arz nedeniyle değişecek olması nedeniyle bankalardan gerekli izinleri almıştır. Bankalar ticari kredilerini ilgili kredi sözleşmelerinin hükümlerine göre temerrüt hallerinin meydana gelmesi sebebiyle zaman zaman vadesinden önce geri çağırabilmektedir. Böyle bir durumda, Şirket bankalardan almış olduğu kredilerini erken ödemek durumunda kalabilir veya Şirket'in kefil olarak taraf olduğu sözleşmelerde, kredi alan ilişkili taraflar ile birlikte kredilerin ödenmesinde müteselsil sorumluluğu söz konusu olabilir. Şirket, kullandığı kredilerin, kredi verenlerce geri çağrılması üzerine, faaliyetleri için gerekli finansmanı temin edemeyebilir, söz konusu temerrüt halleri üzerine, bu kredileri teminat altına almak üzere (varsa) tesis edilmiş olan teminatlar paraya çevrilebilir ve bu durum Şirket'in nakit akışını olumsuz yönde etkileyebilir ve Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir.

Yukarıda anılan durumlar, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyerek, Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Akfen Holding A.Ş.
Koza Cad. No:22 G.O.P. 06700 ANKARA
Tel: 0312 408 10 00 Ticaret Sicil No: 141672
Ankara Kurumlar V.D. No: 023 007 [illegible]
Mersis No: 0-0230-0786-5[illegible]

Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiyolula Mardin Cad. [illegible] F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İstanbul
Tel:0(212) 352 39 [illegible] Fax: 0(212) 3[illegible]
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: [illegible]
Kurumlar V.D. 9[illegible]
Mersis No: 0-9220-08[illegible]

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

5. ***Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının olağan faaliyetleri kapsamında Şirket'e ve bağlı ortaklıklarına karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, ayrıca Şirket ve bağlı ortaklıkları idari işlemlere ve tahkim kararlarına konu olabilir. Söz konusu talepler ve yasal işlemlerin Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları aleyhine sonuçlanması neticesinde, Şirket, bağlı ortaklıkları ve yöneticilerinin adli ve cezai sorumlulukları doğabilir, Şirket ve bağlı ortaklıkları para cezaları alabilir, tazminat ödemek durumunda kalabilir ve herhangi bir hukuki muamelenin olumsuz yönde sonuçlanması neticesinde Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının işleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları ve itibarı olumsuz yönde etkilenebilir.***

Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının olağan faaliyetleri kapsamında Şirket'e ve bağlı ortaklıklarına karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, ayrıca Şirket ve bağlı ortaklıkları idari işlemlere ve tahkim kararlarına konu olabilir. Dava ve talep konuları işçi uyuşmazlıkları, ticari uyuşmazlıklar, yasal veya idari işlemler gibi konular olabilmektedir.

Şirket ve bağlı ortaklıkları, Sağlık Bakanlığı da dahil olmak üzere kamu kurum ve kuruluşları ile tedarikçileri, çalışanları ve/veya üçüncü kişiler tarafından başlatılabilecek yasal işlemlerin tarafı olabilir.

Kendi isteği ile işten ayrılan veya Şirket tarafından iş akdi sona erdirilen çalışanlar tarafından açılabilecek fazla çalışma/tazminat talebini içeren ve bunun gibi Şirket ve/veya bağlı ortaklıklar aleyhine açılabilecek çeşitli davalar ve/veya faaliyetlerle ilgili farklı davalar ile karşı karşıya kalabilir.

Şirket tarafından yasal işlemlere ilişkin yasal karşılıklar ayrılmakta olmasına rağmen bu yasal karşılıklar yeterli olmayabilir. Söz konusu talepler ve yasal işlemlerin Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları aleyhine sonuçlanması neticesinde, Şirket, bağlı ortaklıkları ve yöneticilerinin adli ve cezai sorumlulukları doğabilir, para cezaları söz konusu olabilir, Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları, tazminat ödemek durumunda kalabilir ve herhangi bir hukuki muamelenin olumsuz yönde sonuçlanması neticesinde Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının işleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları ve itibarı olumsuz yönde etkilenebilir.

Bunlara ilaveten söz konusu yasal işlemler ile tahkimi de kapsayan davalara ilişkin yapılan olumsuz reklam/intiba, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

6. ***Şirket'in herhangi bir sebeple kamu tarafından açılan ihalelere geçici veya sürekli şekilde katılamaz duruma gelmesi veya Kamu'da uygulanan tasarruf tedbirleri nedeniyle Kamu ihalelerinden önceki dönemlerdeki kadar pay alınamaması veya alınmış olan ihalelerin iptali veya durdurulması Şirket'in finansal durumu ve hasılatı açısından olumsuz sonuçlara yol açabilir. Şirket'in kamu kurumları ile iş ilişkisinde bozulmalar söz konusu olabilir, bu sözleşmeler sona erebilir veya yenilenmeyebilir.***

Şirket'in şehir hastanelerine ilişkin faaliyetleri ile devam eden projeler kapsamında yapımına devam edilen devlet hastanesi taahhüt işleri, Şirket'e Kamu İhale Kanunu'na uygun olarak yapılmış ihalelere katılımı neticesinde sürdürülmektedir ve Şirket, gelecekte de çeşitli kamu ihalelerine katılarak yeni projelerin yapım ve işletimini üstlenebilecektir.

Şirket'in söz konusu kamu ihalelerine katılımı, Kamu İhale Kanunu başta olmak üzere, ilgili mevzuattaki belirli kriterleri sağlamasına bağlıdır. Kamu İhale Kanunu'nun 11. maddesi gereğince (ihale kurumlarında çalışan ya da bu kişiler ile bağlantısı bazı kişilerin yanı sıra) Kamu İhale Kanunu ve diğer mevzuat tahtında geçici veya sürekli olarak idarelerce veya mahkeme kararıyla kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar ile terör suçlarından veya örgütlü suçlardan veyahut kendi ülkesinde ya da yabancı bir ülkede kamu görevlilerine rüşvet verme suçundan dolayı hükümlü bulunanlar veya ilgili mercilerce hileli iflas ettiğine karar

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

verilenler doğrudan veya dolaylı veya alt yüklenici olarak, kendileri veya başkaları adına hiçbir şekilde ihalelere katılamazlar. Bu yasaklara rağmen ihaleye katılan istekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir. Ayrıca, bu durumun tekliflerin değerlendirmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle bunlardan biri üzerine ihale yapılmışsa, teminatı gelir kaydedilerek ihale iptal edilir.

Ayrıca, açılan her bir ihale özelinde de, çeşitli ihale katılım şartları yer almaktadır. Bunlar, ihalelere ilişkin ön yeterlilik dokümanlarında ve idari ve teknik şartnamelerde, her bir ihale özelinde belirlenir. Özellikle de ön yeterlik dokümanları, ihaleye katılacak olan adaylarda aranılan şartlara, ön yeterlik kriterlerine ve gerekli diğer belge ve bilgilere yer veren dokümanlardır.

Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının ve/veya iş ortaklarının, ilgili mevzuat tahtında yapılabilecek değişiklikler ya da Şirket'in mevzuata aykırı davranışları sebebiyle ihalelere katılımının zorlaşması ya da ihalelere katılımının belirli süreler ile veya tamamen yasaklanması, ön yeterlilik dokümanlarında ve şartnamelerde ihalelere katılım şartlarını sağlayabilmek adına daha fazla maliyete katlanmak zorunda kalması ya da bu doküman ve şartnamelerde yer alan kriterleri sağlayan niteliğini herhangi bir sebeple geçici veya sürekli olarak kaybetmesi gibi durumların meydana gelmesi, Şirket'in söz konusu ihalelere geçici olarak veya sürekli surette katılamaması ve kamu idareleri ile kısmen veya tamamen, ya da geçici süreli ya da devamlı olarak, mevcut projelerini sürdüremez veya yeni projeler yapamaz hale gelmesi sonucunu doğurabilir ve bu tür durumlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, hasılatını ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

7. ***Şirket, çalışanlarının, tedarikçilerinin, alt yüklenicilerinin, iş ortaklarının veya diğer üçüncü kişilerin olası etik olmayan davranışları veya hukuka ve ilgili mevzuata aykırı davranışları veya çevresel ve sosyal uyum prosedürlerine aykırı davranışları dolayısıyla risklere maruz kalabilir.***

Şirket, çalışanlarının, tedarikçilerinin, yüklenicilerinin, acentelerinin veya Şirket'in faaliyetlerinde görev alan diğer üçüncü kişilerin, Şirket'in uyum politikalarına veya geçerli kanunlara aykırı davranışlarda bulunmayacakları konusunda herhangi bir garanti verememektedir. Şirket'in çalışanları, tedarikçileri, yüklenicileri, acenteleri veya diğer üçüncü kişilerin etik olmayan davranışları veya yolsuzlukla mücadele kurallarının, uluslararası yaptırımlara ilişkin düzenlemelerin, kara para aklamanın önlenmesi dahil her türlü kanun ve yönetmeliklerin ihlali, Şirket'in ve ve/veya bağlı ortaklıklarının para cezalarına çarptırılmasına neden olabilir, belirli projelere katılmasını engelleyebilir veya mevcut sözleşmelerin feshi gibi diğer sonuçlara yol açabilir.

İş Kanunu uyarınca Şirket ve bağlı ortaklıkları ayrıca, güvenlik hizmetleri, bakım, işletme ve inşaat gibi Şirket'in ve bağlı ortaklıkların ticari faaliyetiyle ilgili birtakım işlerin görülmesi için hizmet alınan alt yüklenicilerin kendi çalışanlarıyla ilgili olarak iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına aykırılıklarından ve çalışanların maaşlarını, SGK primlerini veya işçilik alacaklarını ödememelerinden müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ayrıca, alt yüklenicilerin Şirket ve bağlı ortaklıkları adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açtığı her türlü hasar veya zarardan dolayı da ilgili şirket alt yükleniciyle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludur. Şirket ve/veya bağlı ortaklıklarının alt yüklenicileriyle birlikte bu şekilde müşterek ve müteselsil sorumluluğu, ilgili şirketleri yükümlülük altına sokabilir veya davalara maruz bırakabilir.

Şirket'in ve/veya bağlı ortaklıklarının çalışanlarının, tedarikçilerinin, hizmet sağlayıcılarının, alt yüklenicilerinin, temsilcilerinin veya üçüncü kişilerin bu tür geçerli kanun, kural veya prosedürlere uymaması veya uymadıklarından şüphe edilmesi durumunda Şirket bu sebeple yasayabileceği itibar kaybından olumsuz etkilenebilir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/doküman-doğrulama

Çalışanların, tedarikçilerin, alt yüklenicilerin, temsilcilerin veya üçüncü kişilerin bu tür ihlalleri, Şirket'in ve/veya ilgili bağlı ortaklıklarının faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyerek, Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

8. ***Kilit personelin kaybedilmesi veya kilit personel ve nitelikli çalışanların şirket bünyesine dahil edilememesi, Şirket'in faaliyetlerinde aksamalara sebep olabilir, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.***

Şirket faaliyetlerinin başarısı, yönetici müdürler ve diğer kilit çalışanların tecrübesine ve bunlar tarafından sağlanan hizmetlere dayanmaktadır. Buna ek olarak, Şirket'in bilgi birikiminin büyük bir bölümü, iç kaynaklardan geliştirilmiştir ve dolayısıyla dış kaynaklar ile değiştirilmesi güçtür.

Özellikle de Şirket'in 10 yıla yakın süredir KÖİ modeli ile şehir hastanesi yapım ve işletimi süreçlerini üstlenmesi, Şirket bünyesinde bu alanda uzmanlaşmış üst düzey yöneticilerin tecrübelerinde ve bilgi birikimlerinde önemli bir derinleşme sağlamış ve bu bilgi birikimi ve tecrübe, Şirket'in mevcut şehir hastanelerinde, her bir hastanenin daha önce yapılan hastaneye nazaran daha hızlı ve pratik şekilde tamamlanmasına katkı sağlamıştır. Kilit çalışanların bu bilgi birikimi ve tecrübesi, ayrıca Şirket'in yurt içinde ve yurt dışında hastane yapım ve işletmeciliğini ilgilendiren yeni projelerinin başarısına da önemli katkılar sağlamaktadır.

Şirket'in içinde bulunduğu sektörde, Şirket'inki gibi büyük bir organizasyonu etkin bir şekilde yönetebilecek üst düzey yöneticilerin yanı sıra, teknik uzmanlığa veya sektör uzmanlığına sahip nitelikli çalışanların istihdamı konusunda ciddi bir rekabet söz konusudur.

Şirket'in sahip olduğu kilit personelin devamlılığı, Proje Şirketlerinin idareye karşı taahhütleri arasında da yer bulmaktadır .

Kilit personelin özellikle rakip firmalarca istihdam edilmesi veya kilit personel ve nitelikli çalışanların işe alınamaması, motive edilememesi ve muhafaza edilememesi (özellikle Şirket'in faaliyetlerinin genişletilmesi için gereken durumlarda), Şirket'in bilgi birikimi ve liderlik kabiliyetlerinin kaybına neden olabilir. Bu durumlardan her biri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

9. ***Mevcut sigorta poliçeleri, tüm potansiyel zararları karşılama noktasında yeterli olmayabilir. Bir kaza veya hasar durumunda veya başkaca bir şekilde oluşabilecek tüm riskleri kapsayacak şekilde sigorta yaptırılması mümkün değildir.***

Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları, varlıkları için, özellikle de ilgili proje finansmanı sözleşmeleri kapsamında bankaların talepleri, ilgili düzenlemeler ve sigorta danışmanlarının yönlendirmeleri doğrultusunda gerekli olan sigortaları yaptırmalarına rağmen yeterli sigorta kapsamını elde edemeyebilir. Bu durum, piyasa koşullarından veya Şirket'in ve/veya bağlı ortaklığın sigorta tazminat talebi geçmişinden kaynaklanabilir.

Buna ek olarak, ödenecek sigorta primlerinin artması halinde Şirket ve/veya ilgili bağlı ortaklık, sigorta kapsamının mevcut haliyle geçerliliğini koruyamayabilir veya Şirket ve/veya ilgili bağlı ortaklık, mevcut durumu muhafaza edebilmek için yüksek bir maliyete katlanmak zorunda kalabilir. Sigorta primlerindeki bir artış, Şirket'in ve/veya ilgili bağlı ortaklığın faaliyeti, mali durumu, faaliyet sonuçları ve ayrıca yatırımcılara sağlanacak getiri üzerinde olumsuz etkiye yol açabilir.

Şirket'in ve/veya bağlı ortaklıklarının doğrudan zararına ek olarak, ilgili şirketin herhangi bir kaza veya hasar nedeniyle taraf olduğu anlaşmaları feshetmesi gerektiği takdirde, Şirket'in ve/veya bağlı ortaklığın ilgili anlaşmaların karşı taraflarına karşı sorumluluğu doğabilir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Sigortalanmamış veya sigortaların kapsamını aşan zarar veya sorumlulukların meydana gelmesi, Şirket'in itibarına zarar verebilir.

Yukarıda açıklanan sorunlardan herhangi biri, Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

10. Şirket, vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya vergi denetimlerinden olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in fiili vergi oranı, vergi kanunlarındaki veya bunların yorumlanmasındaki değişikliklerden veya Şirket yönetiminin ertelenmiş vergi varlıklarını kullanabilme kabiliyetindeki değişikliklerden etkilenebilmektedir. Şirket aynı zamanda uygulamaya konulan yeni vergiler veya geçerli vergi oranlarındaki artışlara maruz kalabilmektedir.

2 Ağustos 2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de, "7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" yayınlanmıştır. İlgili kanun ile yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması, küresel asgari vergi uygulaması ve vergi ile ilgili diğer bir çok konuda düzenleme ve değişiklikler yapılmıştır. Belirtilen kanunun 35 inci maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "*Kurumlar vergisi ve geçici vergi oranı*" başlıklı 32 nci maddesinde yapılan değişiklikle, 13.06.2024 tarih ve 21959 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanuna göre yap-işlet-devret modeli çerçevesinde gerçekleştirilen projeler ile 6428 sayılı Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İşbirliği Modeli ile Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınması ile Bazı Kanunun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre kamu özel iş birliği modeli çerçevesinde yürütülen projelerde faaliyette bulunan kurumların kazançları üzerinden alınan kurumlar vergisi oranın yüzde 25'den yüzde 30'a yükseltileceği düzenlenmiştir. KVK'ya eklenen "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi ile kurumlar vergisi mükelleflerinin hesaplayacakları kurumlar vergisinin tespitine yönelik düzenleme yapılmış ve kurumların asgari %10 oranında kurumlar vergisi ödemeleri zorunluluğu getirilmiştir..Düzenleme uyarınca 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, öngörülen bazı indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır.

Grup değişikliklerin finansal tablolar üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

Diğer taraftan, işbu İzahname tarihi itibarıyla, 2024 yılı için uygulanacak kurumlar vergisi oranı Şirket için %25'tir. Bir önceki paragrafta verilen düzenlemelere göre yapılan değişiklikler 2025 yılı vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. İzahnamede yer alan finansal tablo tarihleri itibarıyla kurumlar vergisi oranları ise 2021 yılı için ise %25, 2022 yılı için ise %23, 2023 ve 2024 yılı için %25'tir. Ancak İzahnameye konu finansal dönemler itibariyle Şirket'in Bağlı Ortaklıklarının sahip olduğu yatırım teşvik belgeleri kapsamında vergi indiriminden faydalanabilmektedir. Ayrıca, halka arz sonrasındaki dönemlerde, Şirket'in halka açıklık oranının %20'ye ulaşması halinde Şirket, güncel mevzuat çerçevesinde, ilgili yıldan başlamak üzere beş hesap dönemine ait kurum kazançlarında uygulanacak kurumlar vergisi oranında 2 puanlık bir vergi indiriminden faydalanabilecektir.

Buna karşılık kurumlar vergisi oranının sonradan artmayacağı konusunda herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Ek olarak Şirket, faydalanmakta olduğu ya da halka arz sonrasında faydalanabilecek olduğu vergi indirimlerine ilişkin şartları kaybetmesi ya da ilgili vergi mevzuatını ihlal etmesi durumunda, söz konusu indirimler kapsamında ödenmemiş tüm vergi tutarlarını, gecikme cezası ile birlikte ödemek zorunda kalabilir. Şirket'in herhangi bir finansal yıldaki fiili vergi oranını oluşturan faktörler, sonraki finansal yıl veya yıllar için geçerli

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

olmayabilir. Gelecek dönemlerde Şirket'in fiili vergi oranındaki bir artış, Şirket'in faaliyetleri, mali durumu ve beklentileri üzerinde önemli derecede olumsuz etkiye yol açabilir.

Şirket, aynı zamanda kendisini ek vergi yükümlülüklerine ve maliyetlerine maruz bırakabilecek olan vergi denetimlerine tabi tutulabilir. Dolayısıyla vergi daireleri tarafından yapılan denetimler, Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

11. Şirket'in faaliyetleri, (halka arz sonrasında) SPK, vergi daireleri, Kişisel Verilerin Korunması Kurulu gibi çeşitli düzenleyici ve denetleyici kamu otoritelerinin denetimlerine tabiidir.

Şirket, çeşitli düzenleyici ve denetleyici kamu otoritelerinin denetimlerine tabii bulunmaktadır.

SPK, halka arzı müteakip, Şirket üzerinde denetim ve incelemeler yürütecek ve geçerli mevzuat çerçevesinde yaptırımlar uygulayabilecek bir düzenleyici kurumdur. Şirket yürürlükteki mevzuata uymadığı veya ilgili aykırılıkları gidermediği takdirde SPK Şirket'e karşı soruşturmalar başlatabilir ve birtakım cezai yaptırımlar uygulayabilir.

Şirket'in tabi olduğu bir diğer denetim konusu da vergi yükümlülükleridir. Şirket vergi denetimlerine tabi olup; bu denetimler sonucu ilave vergi giderleri ve uyum giderlerine de maruz kalabilir. Vergi kurumları tarafından ilave vergi yükümlülükleri ve uyum giderleri konusunda yapılacak denetimler Şirket'in iş süreçlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilecek durumlar yaşatabilir.

Ayrıca, Kişisel Verileri Koruma Kurulu da, Şirket üzerinde denetim ve incelemeler yürütebilecektir. Şirket, kişisel verilerin korunmasına ilişkin mevzuata uymadığı takdirde, KVKK tahtında öngörülen yaptırımlara maruz kalabilir.

12. Şirket, çeşitli Akfen Holding Grup Şirketleri ile ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve halka arz sonrasında da ilişkili taraf işlemleri yapmaya devam edeceği öngörülmektedir. SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup; ilgili kurumların Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını değerlendirmeleri ve bir ceza tahakkuk ettirmeleri durumunda Şirket'in tek tek veya toplu olarak ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, ilişkili taraflarıyla işlemler yapmıştır ve halka arz sonrasında da ilişkili tarafları ile ticari nitelikte işlemler yapmaya devam edebilecektir.

Örneğin Şirket, ana pay sahibi Akfen Holding'den hukuk, mali işler, iş geliştirme ve kurumsal iletişim ve bilgi işlem-SAP destek hizmetleri almaktadır.

Özellikle de KÖİ modeli ile işletilen şehir hastanelerine ilişkin hizmetlerin önemli bir bölümünün temini süreçleri, Şirket'in ilişkili tarafı olan Akfen Hastane ile akdetmiş olduğu sözleşmeye istinaden gerçekleştirilmektedir. Şirket'in bağlı ortaklığı olan Proje Şirketleri, hizmetlerin sunumu işini hizmet sağlayıcı olarak Şirket'e yaptırmaktadır. Yine hizmet sağlayıcı olarak Şirket tarafından da söz konusu hizmetlerin önemli bir bölümü, "alt alt yüklenici" olarak Akfen Hastane tarafından sunulmaktadır.

Ayrıca Şirket'in Akfen Holding Grup Şirketleri lehine çeşitli banka ve finans kuruluşlarına vermiş olduğu kefaletler de söz konusudur. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği Şirket'in, halka arzı müteakip, ilişkili tarafları lehine vermiş olduğu söz konusu kefaletlerin mevzuat ile öngörülen sürelerde ve mevzuat ile öngörülen sınırlarda kalmasını sağlayacak adımları atması gerekecektir.

SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup; ilgili kurumların Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını ya da Kurumsal

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yönetim İlkeleri de dahil, SPK'nın ilgili mevzuatına uygun olmadığını iddia etmeleri ve/veya bir ceza tahakkuk ettirmeleri durumunda Şirket'in tek tek veya toplu olarak ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

13. Akfen Holding'in ve Akın Ailesinin menfaatleri, Şirket menfaatleri veya halka arz eden pay sahiplerinin menfaatleri ile bağdaşmayabilir.

Halka arz öncesinde Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı Akfen Holding'e aittir. Halka arz sonrasında da Akfen Holding'in, Şirket sermayesinin çoğunluğunun sahibi olmaya devam edeceği öngörülmektedir.

Şirket'in yönetim kurulunun bazı üyeleri, Akfen Holding nezdinde üst düzey yönetici ve/veya yönetim kurulu üyesi ve/veya pay sahibi olmaya devam edecektir. Gelecekte Akfen Holding ile Şirket ve yatırımcıların menfaatleri her zaman uyumlu olmayabilir. Ayrıca, Akfen Holding, dolaylı olarak Akın Ailesi üyeleri tarafından kontrol edilmekte olup; gelecekte Akın Ailesi üyeleri arasında yaşanabilecek fikir ayrılıkları veya uyuşmazlıklar dolayısıyla, Akfen Holding yönetiminde kilitlenme gibi durumlar söz konusu olabilecektir. Böyle bir uyuşmazlık veya kilitlenme hali, gelecekte Akfen Holding Şirket'in çoğunluk hissedarı olmaya devam ettiği sürece, Şirket yönetiminde hızlı ve etkili karar alma süreçlerine olumsuz yansıyabilecektir.

Buna ilaveten, Akfen Holding, Şirketin çoğunluk hissedarı olmaya devam ettiği sürece bu durum, Şirket'in önemli politikalarını, Halka Arz Edilen Paylar'ı satın alanların menfaatleri ile çatışacak şekilde etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Sağlık sektörüne ilişkin riskler:

~~1.~~ Sağlık sektöründeki rekabetin, Şirket faaliyetleri üzerinde etkisi olabilir. Proje Şirketlerinin ve Şirket'in hizmet gelirlerinin bir bölümü,-hasta sayısındaki düşüşler, nedeniyle-düşebilir..

Proje Şirketleri, KÖİ sözleşmeleri kapsamında, iki ana başlıkta gelir elde etmektedir:

- Bunlardan ilki kullanım bedelidir. Kullanım bedeli, esasen yatırım tutarının İdare tarafından yıllara sari olarak ödenmesini içermektedir olup, ihale ile ihale şartnamesine uygun olarak tepit edilen sabit bir bedelin, enflasyona bağlı olarak (ve ancak proje finansmanı için kullanılan kredinin döviz cinsinden olması halinde döviz kurundaki değişimlere dikkate alacak, ancak önceden belirlenmiş bir aralık içerisinde) güncellenmesi ile tespit edilmektedir.
- Diğer gelir türü ise, hizmet bedelidir. Hizmet bedeli ödemeleri, Proje Şirketi'ne, KÖİ sözleşmeleri kapsamında ifa edilen hizmetlere bağlı olarak ve ihale sürecinde abelirlenmiş bedeller üzerinden aylık ödenen tutarlardır. Hizmet bedeli ödemeleri, bazı hizmetler için götürü bedel olarak düzenlenmiş olmakla birlikte, miktara bağlı hizmetlere ilişkin ödeme tutarları, birim fiyat üzerinden, ilgili ayda gerçekleşen hizmet miktarına bağlı olarak asgari ücret ve ÜFE-TÜFE'ye bağlı olarak hesaplanan tutarlarda ödenmektedir. Dolayısıyla, Proje Şirketleri'nin hizmet gelirlerinin bir bölümü, hasta sayısına bağlı olarak değişkenlik göstermektedir.

Bununla birlikte,-Şehir hastanelerini ziyaret eden daha az hasta,-Şirket'in ticari alanlardan elde edeceği gelirlerin tahsilatında gecikmelere veya azalmalara yol açabilecektir.

Şehir hastanelerinin sağlık sektöründeki yoğun rekabet neticesinde–hasta sayısının düşük olması, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin gelirlerinde azalmalara sebep olabilecektir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2. ***Şehir hastanelerindeki KÖİ modeline ve/veya sağlık uygulamalarına ilişkin mevzuattaki değişiklikler, KÖİ sözleşmeleri kapsamındaki kullanım bedeli ve hizmet bedeli hesaplamalarında revizyonlara sebep olabilir ve bu değişiklikler neticesinde Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin gelirlerinde azalmalar söz konusu olabilir.***

KÖİ sözleşmeleri kapsamında hesaplanan hizmet bedeli tutarlarında, miktara bağlı tıbbi destek hizmetlerinden laboratuvar ve görüntüleme hizmetlerinden her biri için,-belirlenen katsayılar dikkate alınmaktadır.—Anılan hizmetlerin sunumunda,—katsayılarda, gelecekte meydana gelebilecek olan mevzuat değişiklikleri sebebiyle düşüşler meydana gelebilir.–öngörülen katsayılardaki artışların, enflasyondaki artıştan daha az seviyelerde olması da söz konusu olabilir. Bu tür durumlar, KÖİ sözleşmeleri kapsamında Proje Şirketleri'ne yapılacak olan hizmet bedeli ödemelerinde de azalışa ve bunun neticesinde Şirket ve Proje Şirketleri'nin gelirlerinde düşüşe sebep olabilir.

Hizmet bedeli tutarlarına ilişkin ödeme yapılırken, aynı hastaya ilişkin olarak gerçekleştirilmiş olan aynı vasıflı birden fazla tıbbi destek hizmeti söz konusu olduğunda, bu hizmetlerden yalnızca bir tanesi için ödeme yapıldığı durumlar ve bu çerçevede de bazı hizmetlerin gerçekleştirilmiş olmasına karşılık o işlem için hizmet bedelinin alınamaması gündeme gelebilmektedir.

Yukarıda belirtildiği şekilde hizmet bedeli ödemelerinde, mevzuattan kaynaklanan değişiklikler olabileceği gibi, kullanım bedeli tutarlarının hesaplanmasında da mevzuattaki değişiklikler sebebiyle revizyonlar söz konusu olabilir. Örneğin, KÖİ mevzuatı tahtında, daha öncesinde kullanım bedellerine ilişkin bir taban ve tavan fiyat uygulaması yokken, KÖİ mevzuatında 25.01.2020 tarihinde yapılan değişikler neticesinde, kullanım bedeli ödemelerinin tabi olacağı taban ve tavan fiyatların belirlenmesine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Buna göre, güncel durumda KÖİ sözleşmelerinde, kullanım bedelinin, idare ile Proje Şirketi arasında, sözleşme süresince her bir ilgili dönem için belirlenen taban tutardan daha düşük ve tavan tutardan da daha yüksek olamayacağı düzenlenmiştir. Bu düzenleme, geçmişte Proje Şirketleri'nin gelirlerinin azalmasına yol açmış olup; gelecekte de çeşitli mevzuat değişiklikleri sebebiyle hizmet bedelleri ve/veya kullanım bedellerinin hesaplama metodu veya hesaplamalarda dikkate alınan faktörlerde değişiklikler söz konusu olabilir ve bu tür durumlar, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin faaliyet sonuçlarını ve gelirlerini olumsuz etkileyebilir.

Her halükarda, KÖİ sözleşmeleri kapsamında yer alan yükümlülükleri doğrudan etkileyen bir mevzuat değişikliği olması halinde Proje Şirketi'nin katlanması gerekli maliyetlerde önemli bir değişim olması durumunda, taraflar sözleşme bedeli ve diğer ilgili şartları uyarlamak açısından tekrar şartları düzenleyebilirler.

3. ***Devlet, KÖİ modeline olan yaklaşımını ya da özel sağlık sektörüne olan yaklaşımını değiştirebilir. Bu durum Şirket'in gelirlerine etki edebilir.***

Devletin-KÖİ modeline olan yaklaşımı, gelecekte değişiklik gösterebilir.

Devlet ayrıca, özel sağlık sektörüne sağlanan mali katkının kapsamında ve/veya özel sağlık sektöründe uygulanan fiyat politikalarında, şehir hastanelerinin veya diğer devlet hastanelerinin aleyhine sonuçlanacak bazı mevzuat değişiklikleri gerçekleştirebilir. Hem devlet hem de SGK tarafından özel sağlık hizmeti sağlayıcılarına geçmişte bazı avantajlı düzenlemeler ve politikaların uygulanması söz konusu olmuştur; benzeri şekilde özel sağlık hizmeti sağlayıcılarının kamu sağlık hizmeti sağlayıcıları karşısında rekabet avantajını artırıcı nitelikte yasal düzenleme veya politika değişikliklerinin, devlet veya SGK tarafından uygulanmaya konmayacağının garantisi yoktur.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Dolayısıyla, devletin ya da SGK'nın belirtilen kapsamda bir yasal düzenleme ya da politika değişikliğine gitmesi, Şirket'in ve Proje Şirketleri'nin faaliyet sonuçlarına olumsuz etki edebilir.

4. ***Şehir hastanelerinde ve diğer tesislerde, bulaşıcı enfeksiyonlar veya sair hastalıklar oluşması mümkündür.***

Proje Şirketlerinin faaliyetlerini sürdürdüğü şehir hastanelerinde ve tesislerde, çeşitli bulaşıcı hastalıkların da tedavisi yapıldığından, sağlıklı veya enfeksiyon taşıyıcısı olmayan kişiler de (tıbbi olmayan destek hizmetleri ve diğer destek hizmetlerinin sağlanmasında görev alan çalışanlar da dahil olmak üzere) hastanede bulundukları sırada bulaşıcı ciddi hastalıklara maruz kalabilirler. Ayrıca hastanedeki tedavi ve bakım kapasitesi de kısa vadede önemli ölçüde azalabilir. Bu tür sebeplerle şehir hastanesi ile birlikte Şirket'in de itibarının olumsuz etkilenmesi söz konusu olabilir.

Pandemi dönemlerinde ise, hastanelerde sağlanan hizmet adetleri ve maliyetleri olumsuz etkilenebilmektedir. Örneğin, Covid-19 pandemisi sürecinde, tüm çalışanların kullandığı koruyucu ekipman (maske, dezenfektan, tulum vb.) ürünlerin kullanım adetleri artmış ve bu durum, maliyetlerde artışa neden olmuştur. Aynı dönemde, ameliyat sayılarının azalması sonucu, sterilizasyon ve dezenfeksiyon biriminin hizmet sayılarında azalma yaşanmış ve buna bağlı olarak da yatan hasta sayısında azalma meydana gelmiştir. Yatan hasta sayısındaki azalma, yemek hizmeti gibi miktara bağlı diğer hizmetlerin sayılarında da azalmaya yol açmıştır. Ayrıca, tüm yataklı servislerin enfekte hasta grubu gibi değerlendirilmesi nedeniyle atık hizmetlerinde tüm servislere her oda için tıbbi atık kutusu temin edilmiş; bunun sonucunda da hastanede kullanılan atık malzemelerinde ciddi bir artış yaşanmıştır. Bulaşıcı hastalık sebebiyle temizlik taleplerinin artması da kullanılan temizlik ürün miktarlarının artmasına yol açmıştır. Personel sayısının iş yoğunluğu sebebiyle arttırılması, personel maliyetlerinde artışa yol açmıştır. Laboratuvar hizmetlerinde Covid-19 pandemisi dönemine özel testler nedeniyle yeni cihaz yatırımlarının yapılması gerekmiş ve bu durum da maliyetlerin artmasına yol açmıştır.

Bu tür faktörler, Proje Şirketleri ve Şirket'in gelirlerinde azalmalara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

<u>Gayrimenkul ve inşaat sektörüne ilişkin riskler:</u>

1. ***Mikro ve makroekonomik birçok etken inşaat ve gayrimenkul projelerinde hem toplam konut talebine hem de proje kârlılıklarına olumsuz etki edebilir. Döviz kurundaki, enflasyondaki ve faizlerdeki artış hammadde ve inşaat maliyetlerini arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.***

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü döngüsel bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve Şirket'in kontrolü dışında bulunan sayısız faktörden etkilenmektedir. Başta enflasyon, kur dalgalanmaları, faiz oranı, büyüme oranı olmak üzere tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, perakendecilerin ve konut alıcılarının mali durumları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti gibi faktörler Şirket'in tahmin edilenden daha fazla harcama yapmasına veya gayrimenkul satış hasılatını veya kira gelirlerini tahsil edememe veya gayrimenkul satışlarını gerçekleştirememe neticesinde, beklenenden daha az gelir elde etmesine neden olabilir.

Yüksek faizler ve yurtdışında çeşitli nedenlerle hammadde temininde sıkıntı yaşanması dış kaynak kullanımını pahalı ve erişimi zor konuma sokması halinde inşaat sektörünün de bu risklerle karşılaşma ihtimali artacaktır. Diğer taraftan yüksek faizler, kredili satışların azalmasına yol açabileceği gibi üretim maliyetlerini de arttırabilir. Türkiye genelinde, malzeme ve hizmet fiyatları genel enflasyondan etkilenmektedir, dolayısı ile maliyetlerin artma ihtimali

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

söz konusudur. Benzer şekilde, döviz kurundaki artışlar da maliyetleri arttırabilir. Şirket bu maliyet artışlarının tamamını satış fiyatlarına yansıtamayabilir veya yansıttığı takdirde ise satış hızında azalma söz konusu olabilir. Şirket'in gelirlerinin geçmiş yıllarda artmış olması bundan sonraki süreçte devamlı artacağı anlamına gelmemektedir.

Bu faktörler aynı zamanda gayrimenkullerin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açarak Şirket'in piyasa değerine olumsuz etkide bulunabilir.

2. ***Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir, gayrimenkul değerlemeleri gerçek değeri yansıtmayabilir.***

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, ilgili şirketler sahip oldukları gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değeri üzerinden nakde çeviremeyebilir, bu sebeple yatırımlarda zararlara uğrayabilir, yatırımlarını istediği zaman nakde çeviremeyebilir ve bu da Şirket'in konsolide bazda zarara uğramasına sebep olabilir.

Gayrimenkul değerlemesi yapılırken her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, değerleme işlemi, doğası gereği öznel yani sübjektif bir işlemdir. Neticede değerlemeler varsayımlara tabi olup, gayrimenkullerle ilgili olarak değerlemelerin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden kaynaklanabilecek dalgalanmalara açıktır. Şirket'in bu tür etkenlere açık malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir, mevcut durumda biçilen değer piyasa etkenlerine göre azalabilir ya da artabilir.

3. ***Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.***

Türkiye'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu, yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Rekabetin yoğun olmasının nedenlerinden biri de bu sektöre girişin diğer sektörlere oranla daha kolay olmasıdır. Ayrıca, Türkiye'de gayrimenkul sektöründe kurumsal firmalar olduğu kadar kurumsal olmayan teşebbüslerce de faaliyet gösterilebilmektedir. Kentsel dönüşüm süreçlerinin hızlanması bu durumda artışa sebebiyet vermektedir.

Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler. Şirket'in rakipleri, hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarıyla daha çekici lokasyonlarda projeler geliştirebilirler.

Ayrıca Şirket büyüme fırsatlarını değerlendiremeyebilir, başarılı bir şekilde yararlanamayabilir veya büyüme politikasını etkin bir şekilde yürütemeyebilir. İlerleyen dönemlerde Şirket'in projeler geliştirmeyi hedeflediği lokasyonlarda konut stoğunun yeterli seviyelere ulaşması ve arz artışına bağlı olarak satışların azalmasına yol açabilir.

Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesine arz fazlalığına yol açabilir, bu rekabete bağlı olarak ilgili Şirket'in projelerinin satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve Şirket'in faaliyet sonuçları bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

1. ***İhraç edilen paylar halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanmaları yaşanabilir.***

Halka arzı takiben Halka Arz Edilen Paylar için bir piyasanın oluşacağının veya bir piyasa oluştuğu takdirde bunun bir süreklilik göstereceğinin garantisi yoktur. Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya oluşmuş olan bir piyasa, sürdürülebilir olmayabilir. Bu durumlar yatırımcıların halka arzdan aldıkları payların likiditesi üzerinde olumsuz rol oynayabilir veya Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyat oynaklığını artırabilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem göreceği piyasadaki fiyatına ve gelecekteki performansına ilişkin bir gösterge olmayabilir.

Ayrıca Şirket'in faaliyet performansı ve buna bağlı finansal sonuçları işbu İzahname'de de belirtilen risklerin oluşması durumunda analistlerin ve/veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatı gerek Şirket'in gerekse içinde bulunduğu sektörün finansal performansındaki, global veya ulusal makroekonomik ortamdaki, Şirket'in rakiplerinin faaliyetlerindeki ve ayrıca işbu İzahname'nin risk faktörleri dahil ilgili bölümlerinde değinilen koşullardaki değişikliklere bağlı olarak dalgalanmalara maruz kalabilir.

2. ***Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.***

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %15'ine tekabül eden toplam 95.487.612 TL nominal değerli pay BIST'te işlem görecektir. Bu sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

3. ***Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir.***

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri Şirket'in performansıyla bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalara tabi olabilir. Hatta bu dalgalanmalar halka arzın hemen ardından Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Şirket'inkine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki düşüşler Halka Arz Edilen Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esaslı olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

4. ***İhraççı'nın payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, İhraççı'nın çoğunluk pay sahibi Akfen Holding Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden çoğunluk pay sahibinin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir. Ayrıca ileride Şirket paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönünde algı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri üzerinde esaslı olumsuz etkisi oluşturabilir.***

İhraççı'nın paylarının birincil piyasada halka arzından sonra, halka arz öncesindeki pay sahibi olan Akfen Holding, pay çoğunluğuna sahip olmaya devam edecektir. Bu durumun, kâr payı dağıtımı ve bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları ile yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemler üzerinde etkisi olabilir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ana ortakların çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda verecekleri kararlar azınlık pay sahiplerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

Ayrıca Şirket payların önemli bir kısmının, özellikle Akfen Holding tarafından satılması halinde Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı düşebilir.

Akfen Holding, detaylarına işbu İzahnamenin "27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler" kısmında belirtilen taahhütleri vermiştir. Söz konusu taahhütlerde belirtilen sürelerin bitiminden sonra Akfen Holding, Şirket paylarını dilediği fiyatla dolaşımdaki pay miktarını arttıracak şekilde satma konusunda serbest olacaktır. Akfen Holding tarafından payların önemli bir kısmının satışı veya satılabileceği yönünde bir algı Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinin azalmasına yol açabilir.

5. Halka Arz Edilen Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.

Halka arz öncesinde Şirket payları için herhangi bir halka açık piyasa bulunmamaktadır. Halka arz sonrasında Halka Arz Edilen Paylar için bir piyasanın gelişeceğinin veya böyle bir piyasa gelişse dahi sürdürülebilir veya yeterince likit olacağının bir garantisi bulunmamaktadır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylara ilişkin herhangi bir piyasanın likiditesi, Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olanların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bir Pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası gelişmeyebilir veya gelişse dahi kalıcı olmayabilir ve bu da yatırımcıların halka arz sürecinde satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ı satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasasının sınırlı olması bu pay sahiplerinin bunları istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve payların fiyatlarındaki değişkenliği arttırabilir.

6. Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar ve yüksek enflasyon, durgunluk gibi ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir.

Halka Arz Edilen Paylar için kote edilen fiyat Türk Lirası cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payları TL cinsinden ödenecektir. Şirket mali tablolarını da TL cinsinden düzenlemektedir. Şirket gelirlerinin çoğu ABD Doları'na endeksli olmakla birlikte diğer para birimlerine karşı Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini etkileyebilir.

Kur riskine ek olarak ihraç edilen paylarda ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinden beklentilerini karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. İhraççının faaliyetleri ekonomik konjonktürden veya herhangi başka bir nedenden kaynaklanan durum nedeni ile yavaşlayabilir, geçici ya da sürekli olarak durabilir veya mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, İhraççının paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir. Borsa yönetim kurulunca Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılması vb. başka bir tedbir uygulanması durumunda, İhraççı'nın paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. Paylar için aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da devam ettirilemeyebilir ya da payların el değiştirmesi kısıtlanabilir veya imkansız hale gelebilir. Şirket'in acz haline düşmesi durumunda Şirket'in ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

7. ***Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.***

Türkiye'de halka açık şirketlerin tabii oldukları mevzuata ve ayrıca şirket esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kâr payı dağıtım politikalarına uygun olarak kâr payı dağıtmaları gerekmektedir.

Halka açık şirketler, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olmak üzere kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabilir kâr payını şirket bünyesinde bırakabilmektedir. Söz konusu dağıtılabilir kâr payının hesaplamasında kullanılan meblağlar ve formüller SPK tarafından değiştirilebilir.

Şirket ve/veya diğer bağlı ortaklıkları ve iştirakleri tarafından Şirket'e ve/veya Şirket tarafından kendi pay sahiplerine yapılacak olan herhangi bir kâr payı ödemesinin tutarı ve şekli aşağıdakiler dahil ama bunlarla sınırlı olmamak üzere pek çok etkene bağlıdır:

- Yeterli seviyede kar elde edilmesi
- Dağıtılabilir kar ve yedeklerin durumu
- Şirket'in serbest nakit akışının müsait olması
- Şirket'in borçluluk düzeyi, mevcut yükümlülükleri
- Türkiye'de faaliyet gösteren diğer karşılaştırılabilir halka açık şirketlerin ödediği temettü tutarları
- Pay sahiplerin kâr payı hedefleri ve beklentileri
- Pandemi ve diğer doğal afetler sonucu düzenleyici otoriteler veya hükûmetlerin aldığı tedbirler
- Bankalarla imzalanmış genel kredi sözleşmeleri kapsamında bankalara verilen negatif taahhütler
- Yönetim kurulunun takdirine bağlı diğer etkenler
- Taraf olunan kredi sözleşmelerinin bir bölümünde kar dağıtımına ilişkin sınırlamalar veya ancak belirli şartların sağlanması halinde kar dağıtılabileceğine ilişkin düzenlemeler mevcuttur.

Şirket'in kâr dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, Şirket, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

Şirket ve/veya diğer bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin karlılık düzeyinin yeterli seviyede olmasına rağmen ilgili şirketin yönetim kurulu, şirket menfaati açısından kârın başka amaçlar için kullanılmasının daha doğru olacağına kanaat getirebilir. Bu durumda Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri tarafından Şirket'e ve/veya Şirket tarafından kendi pay sahiplerine kâr payı ödenmeyebilir. Bunların sonucunda Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik gösterebilir.

8. ***Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.***

Halka Arz Edilen Paylar'ın potansiyel yatırımcılarından her biri, kendi koşulları çerçevesinde bu yatırımın uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcının bilhassa

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;
- Kur riski de dâhil olmak üzere, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;
- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı hallerde

Şirket'in Borsa'da işlem gören paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

a) Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,

b) Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve

c) Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdırlar. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli yatırım kanunlarına ve düzenlemelerine ve/veya bazı makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya uygun düzenleyici kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

Şirket'in takip eden yıllardaki KÖİ sözleşme sürelerinin bitiş tarihlerinin yaklaşması pay fiyatının düşmesine sebep olabilir.

9. Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

İhraççı, paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını taahhüt etmiştir. Diğer taraftan, söz konusu taahhüt süresi sona erdikten sonra bedelsiz sermaye artırımı yapılması durumunda, Şirket ortakları sermayedeki payı oranında bedelsiz pay alma hakkına sahip olacak ve sermaye artırımı sürecinin tamamlanması sonrasında Şirket paylarının Borsa fiyatında bedelsiz sermaye artırımı sonucunu yansıtacak şekilde aşağı yönlü bir düzenleme yapılacaktır.

Ayrıca, Şirket yönetim kurulu, bedelli sermaye artırımı yapılmamasına ilişkin taahhüt süresi sona erdiğinde sermayeyi gerektiğinde bedelli olarak artırılabilir. Dolayısıyla, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket'in sermayesi artarken yatırımcıların sahip olduğu pay adedi artmayacağından yatırımcıların toplam sermaye oranı azalabilecektir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

5.4. Diğer riskler:

1. ***Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler ve Türkiye'ye yakın coğrafyalarda yaşanan silahlı çatışma ve savaş gibi olumsuz durumlar genel olarak ülke ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.***

Türkiye coğrafi konumu gereği yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Özellikle de Marmara Bölgesi'nde gelecekte gerçekleşebilecek şiddetli bir deprem, Türkiye'nin makroekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir. Benzer şekilde, heyelan, kasırga, fırtına, tsunami, yangın gibi diğer afetler ile olağanüstü olaylar da Şirket'in faaliyet gösterdiği yapılara zarar verebilir ve bu sebeple Şirket'in değer kaybı yaşaması ve Şirket faaliyetlerinin olumsuz yönde etkilenmesi söz konusu olabilir.

Ayrıca, Türkiye'de veya diğer ülkelerde yaşanan savaş, terör saldırıları veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar ve bunların makro-ekonomik etkileri, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya ve ülke ekonomisinde daralmaya sebep olabilir. Buna ek olarak, 2022 yılında başlayan Rusya-Ukrayna savaşı ve 2023 yılı içerisinde ortaya çıkan İsrail-Gazze olayları ve söz konusu olayların bölgede yarattığı belirsizlik ve beklentiler de makroekonomik seviyede finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmakta olup, bu tür belirsizlik ve dalgalanmalar, Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini veya finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Finansal tablolarda yer verilen diğer risklere ilaveten, Şirket'in finansal tablolarında en büyük kalem, "İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar" olup, söz konusu kalem, gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmektedir. Enflasyon oranı, döviz kurlarındaki değişim ve iskonto oranlarında önemli değişiklikler gerçekleşmesi halinde gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan sözleşmeye dayalı nakit akışlarında önemli değişiklikler doğabilir ve bu durum da "İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar"ı etkilemek suretiyle Şirket'in finansal tablolarında önemli değişimlere sebep olabilir.

2. ***Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolarda Yer Verilen Diğer Riskler***

Kredi riski, likidite riski, faiz riski, yabancı para riski ve sermaye riskine ilişkin bilgi, özel bağımsız denetim raporunun 31 numaralı dipnotunda yer almaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in unvanı Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi'dir.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü – 62098

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, Ankara Ticaret Sicili'ne 06.10.1986 tarihinde "Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Limited Şirketi" unvanıyla tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur. Şirket, limited şirketten anonim şirkete tür değiştirmiş ve anonim şirket esas sözleşmesi Ankara Ticaret Sicili nezdinde 02.01.1989 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 04.01.1989 tarih ve 2181 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu tür değişikliği kapsamında Şirket'in yeni unvanı "Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi" olmuştur.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü:	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat:	Türkiye Cumhuriyeti Kanunları (aşağıda ayrıca açıklanmaktadır)
Kurulduğu Ülke:	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi:	Koza Sokak No:22, Gaziosmanpaşa, Çankaya, Ankara
İnternet Adresi:	www.akfeninsaat.com.tr
Telefon Numarası:	+90 (312) 408 10 00
Faks Numarası:	+90 (312) 441 07 82

İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

KÖİ Mevzuatı

6428 sayılı Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli İle Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi Ve Hizmet Alınması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

6428 Sayılı Kanunun amacı; ihale ile özel hukuk hükümlerine göre, kamu özel iş birliği modeli çerçevesinde; Sağlık Bakanlığı ve bağlı kuruluşlarınca yapılmasına ihtiyaç duyulan tesislerin ön proje, ön fizibilite raporu ve belirlenecek temel standartlar çerçevesinde, hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde sözleşmede belirtilen sabit yatırım dönemi hariç otuz yılı geçmemek üzere bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmek suretiyle yaptırılması, mevcut tesislerin yenilenmesinin sağlanması ve bu projeler için alınacak danışmanlık, araştırma-geliştirme hizmetleri ile ileri teknoloji ya da yüksek mali kaynak gerektiren bazı hizmetlerin gördürülmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

İdare ile yüklenici arasında akdedilen sözleşme, özel hukuk hükümlerine tabi olup süresi, tesisin özelliklerine ve fizibilite raporuna bağlı olarak sözleşmede belirtilen sabit yatırım dönemi hariç otuz yılı geçmemek üzere idarece belirlenir. Tesisin ve ticari hizmet alanlarının yapım işlerinin projelendirilmesinden ve finansmanının sağlanmasından, yapımından, bakım ve onarımından, yükleniciye bırakılan hizmetlerin yerine getirilmesi ile ticari hizmet alanlarının işletilmesinden, sözleşme süresi sonunda yerleşkenin her türlü borç ve taahhütten ari, bakımlı, çalışır ve kullanılabilir durumda Sağlık Bakanlığı'na devredilmesinden yüklenici sorumludur. Sözleşme bedeli ve sözleşme süresinin tespitinde; yatırımın maliyeti ve projenin mahiyeti, ekipman ve tıbbi donanımın yüklenici tarafından sağlanıp sağlanmayacağı, yüklenicinin kârı, yatırım konusu taşınmaz ve tesisteki hizmetlerin ve ticari hizmet alanlarının işletilmesinin yükleniciye verilip verilmeyeceği hususları dikkate alınır. Sözleşme bedeli, Sağlık Bakanlığı'na veya bağlı kuruluşlara ait döner sermaye bütçesinden ve/veya merkezi yönetim bütçesinden ödenir.

İdare ile yüklenici arasında imzalanan yapım sözleşmesi süresi sonunda yerleşke, her türlü borç ve taahhütten ari, bakımlı, çalışır ve kullanılabilir durumda bedelsiz olarak kendiliğinden idareye geçer.

KÖİ Uygulama Yönetmeliği

KÖİ Uygulama Yönetmeliği'nin amacı, ihale ile özel hukuk hükümlerine göre, kamu özel iş birliği modeli çerçevesinde; Sağlık Bakanlığı ve bağlı kuruluşlarınca yapılmasına ihtiyaç duyulan tesislerin ön proje, ön fizibilite raporu ve belirlenecek temel standartlar çerçevesinde,

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde sözleşmede belirtilen sabit yatırım dönemi hariç otuz yılı geçmemek üzere bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmek suretiyle yaptırılması, mevcut tesislerin yenilenmesinin sağlanması ve bu projeler için alınacak danışmanlık, araştırma-geliştirme hizmetleri ile ileri teknoloji ya da yüksek mali kaynak gerektiren bazı hizmetlerin gördürülmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Yüksek Planlama Kurulu'nun Sağlık Bakanlığı tarafından sunulan projeyi onaylamasının ardından yapım işleri ihalesi gerçekleştirilir. Yapım işleri ihalesi sonuçlandıktan sonra, sözleşme imzalanmadan önce yükleniciler tarafından ayrı ve yeni bir özel amaçlı anonim şirket kurulması şarttır. İdare ile yüklenici arasında akdedilecek olan sözleşmeye ilişkin detaylar KÖİ Yönetmeliği kapsamında detaylı şekilde düzenlenmiştir.

İhale konusu işte alt yüklenici çalıştırılmasına izin verilip verilmeyeceği ile işin özelliği nedeniyle alt yüklenicilere yaptırılacak işlerin ve alt yükleniciler ile yapılacak sözleşmenin idarenin onayına sunulacağı ihale dokümanında belirtilir. İşlerin alt yüklenicilere yaptırılması, yüklenicinin bu işle ilgili sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

351 sayılı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurt Hizmetleri Kanunu

351 sayılı Kanun'un amacı; yurt içinde ve dışında yükseköğrenim gören öğrenciler için yurtlar yapmak ve bunların işletmesini sağlamak, beslenme yardımı yapmak, eğitim, sosyal, kültürel ve sportif faaliyetlerle milli ve manevi gelişmelerine katkı sağlamak, yükseköğrenim öğrencilerine kredi veya burs vermek, öğrencilerin yükseköğrenimlerini kolaylaştırmaktır.

Yurtların yapım, donatım, bakım ve onarım işleri ile bunlarla ilgili tesisler hazırlanacak bir programa göre yürütülür. Yapılmasının gerekli olduğuna karar verilen yurt binası ve tesisleri, belirlenecek proje ve temel standartlar çerçevesinde, Gençlik ve Spor Bakanlığına veya il müdürlüklerine ya da hazineye ait olup Gençlik ve Spor Bakanlığına veya il müdürlüklerine tahsis edilen taşınmazların üzerinde ihale ile belirlenecek gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine kırk dokuz yılı geçmemek şartıyla belirli süre ve bedel üzerinden kiralama karşılığı yaptırılabilir.

Bu amaçla, üzerinde bina ve tesis yapılacak hazineye ait taşınmazların üzerinde Gençlik ve Spor Bakanlığının talebi üzerine Hazine ve Maliye Bakanlığınca, Gençlik ve Spor Bakanlığına veya il müdürlüklerine ait taşınmazların üzerinde ise Gençlik ve Spor Bakanlığınca gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri lehine kırk dokuz yılı geçmemek şartıyla kira süresi kadar bedelsiz olarak bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı tesis edilebilir. Bu taşınmazların tapu kütüğüne, üst hakkına konu taşınmazların üst hakkı süresince amacı dışında kullanılamayacağına, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Gençlik ve Spor Bakanlığından izin alınmaksızın devredilemeyeceğine dair şerh konulur.

Kira bedeli ve kiralama süresinin tespitinde, taşınmazın gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine ait olup olmadığı, Gençlik ve Spor Bakanlığına, il müdürlüklerine veya hazineye ait taşınmazlar üzerinde bedelsiz olarak üst hakkı tesis edilip edilmediği, yatırımın maliyeti, kiralama konusu taşınmazın ve üzerindeki tesislerin bir kısmının veya tamamının işletilmesinin kiralayana verilip verilmeyeceği hususları dikkate alınır. Bu şekilde yapılacak kiralama işlemlerine ait kira bedelleri Gençlik ve Spor Bakanlığının veya il müdürlüklerinin bütçesinden ödenir.

Sağlık Hizmetlerine İlişkin Mevzuat

Şirket'in KÖİ modeli çerçevesinde işletimini sürdürdüğü şehir hastaneleri bünyesinde sağlanan tıbbi destek hizmetleri ile destek hizmetleri, ilgili alt alt yükleniciler tarafından aşağıda kısaca özetlenmiş olan sağlık hizmetlerine ilişkin mevzuata uygun olarak sağlanmalıdır.

Türkiye'de sağlık hizmetleri sektörü kapsamlı bir mevzuatla düzenlenmekte ve denetlenmektedir. Sağlık hizmetlerine ilişkin temel esaslar 3359 sayılı Sağlık Hizmetleri Temel

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kanunu'nda düzenlenmektedir. Sağlık hizmeti sunumu ile ilgili tüm işlemler Sağlık Bakanlığı tarafından denetlenir.

Sosyal Güvenlik Kurumu Sağlık Uygulama Tebliği (SUT), sağlık yardımları, Sosyal Güvenlik Kurumunca karşılanan ve kapsam maddesinde tanımlanan kişilerin, sağlıklı kalmalarını, hastalanmaları halinde sağlıklarını kazanmalarını, iş kazası ile meslek hastalığı, hastalık ve analık sonucu tıbben gerekli görülen sağlık hizmetlerinin karşılanmasını, iş göremezlik hallerinin ortadan kaldırılmasını veya azaltılmasını temin etmek amacıyla Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından finansmanı sağlanan sağlık hizmetleri, yol, gündelik ve refakatçi giderlerinden yararlanma esas ve usulleri ile bu hizmetlere ilişkin Sağlık Hizmetleri Fiyatlandırma Komisyonunca belirlenen Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından ödenecek bedelleri düzenler.

Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatı

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu, kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi, silinmesi, anonim hale getirilmesi ve aktarılmasına ilişkin idari yaptırımlar öngörmektedir. KVKK uyarınca kişisel veriler, KVKK'daki istisnalar saklı kalmak üzere, ilgili kişinin açık rızası olmaksızın işlenemez ve aktarılamaz. İşlenmesini gerektiren sebeplerin ortadan kalkması halinde kişisel veriler resen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hale getirilir. Veri sorumlularının ve veri işleyen gerçek veya tüzel kişilerin, kişisel verilerin elde edilmesi sırasında aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır. Kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, Veri Sorumluları Siciline kaydolmak zorundadır.

Kişisel sağlık verisi işleyen özel hukuk gerçek ve tüzel kişileri ile kamu hukuku tüzel kişilerinin, Sağlık Bakanlığı tarafından yürütülmekte olan süreç ve uygulamalarda uyulacak usul ve esasları, kişisel sağlık verilerinin gizlenmesi, düzeltilmesi, aktarılması ve imhasına ilişkin hususlar "Kişisel Sağlık Verileri Hakkında Yönetmelik"te düzenlenmiştir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Faaliyetlere İlişkin Mevzuat

İmar Kanunu uyarınca tüm yapıların belediye imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İznin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat süresinde tamamlanması gerekir.

02.03.2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik ile plân, fen, sanat, sağlık, çevre şartlarına ve standartlara uygun yapı inşa edilmesine yönelik yapım faaliyet ve süreçlerinin takibini sağlamak üzere, yapı müteahhitlerinin ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterliklerine göre sınıflandırılarak yetki belgesi numarası verilmesine, kayıtlarının tutulmasına, belge numaralarının veya gruplarının iptaline ilişkin usul ve esaslar düzenlenmektir. Anılan yönetmelik, müteahhitleri mali ve teknik yeterliliklerine göre geçici grup, A, B, B1, C, C1, D, D1, E, E1, F, F1, G, G1, H grupları şeklinde sınıflandırarak yetki gruplarına ayırmaktadır. Yönetmelik uyarınca müteahhitler, kendi sınıfları için belirlenen inşaat sınırını aşan inşaat ruhsatı alamazlar. H grubu hariç, belge grubunun geçerlik süresi beş yılı geçmemek üzere iş deneyim belgelerinin geçerlik süresi kadardır.

Yukarıda sayılanların haricinde inşaat ve gayrimenkul sektörünü etkileyen diğer bazı yasal düzenlemelere aşağıda yer verilmiştir. Anılan mevzuatın detaylarına www.mevzuat.gov.tr adresinden de ulaşılabilir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
- 18.3.2004 tarihli ve 25406 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği
- 4.6.2010 tarihli ve 27601 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği
- 13.07.2001 tarihli ve 24461 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun
- 05.02.2008 tarihli ve 26778 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği
- 29.06.2016 tarihli ve 29757 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Asansör Yönetmeliği
- 02.05.2007 tarihli ve 26510 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu
- 05.12.2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği
- 27.10.2017 tarihli ve 30223 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binalarda Su Yalıtımı Yönetmeliği
- 13.07.2013 tarihli ve 28706 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tehlikeli ve Çok Tehlikeli Sınıfta Yer Alan İşlerde Çalıştırılacakların Mesleki Eğitimlerine Dair Yönetmelik
- 10.09.1983 tarihli ve 18161 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu
- 22.01.2002 tarihli ve 24648 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu
- 22.01.2002 tarihli ve 24648 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4735 Sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu
- 31.08.2013 tarihli ve 28751 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu'na Göre İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Fiyat Farkına İlişkin Esaslar Hakkında Karar
- 8.8.2019 tarihli ve 30856 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kamu İhale Kanunu Yapım İşleri Genel Şartnamesi
- 04.03.2009 tarihli ve 27159 sayılı 1.Mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği
- 05.09.1979 tarihli ve 16745 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Bayındırlık İşleri Kontrol Yönetmeliği
- 9.3.2013 tarihli ve 28582 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınması Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği

ÇED Yönetmeliği

Çevresel etki değerlendirmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği tarafından 4 türde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı ("ÇED Gerekli Değildir" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler hakkında yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı ("ÇED Gereklidir" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır.

ÇED Yönetmeliği Ek-1'de listelenen ve çevresel etki değerlendirmesi uygulanacak projelere başlanmadan önce veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur.

- Çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararı ("ÇED Olumlu" kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için 7 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı ("ÇED Olumsuz" kararı) ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır. "ÇED Olumsuz" kararı verilen projeler için "ÇED Olumsuz" kararı verilmesine neden olan şartlarda değişiklik olması durumunda yeniden başvuruda bulunulabilir.

Mevzuat uyarınca "ÇED Olumlu" kararı veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez. ÇED süreci tamamlamadan inşaata başlayan ya da faaliyete geçenlere proje bedelinin yüzde ikisi oranında idarî para cezası verilir.

<u>İlgili Diğer Mevzuat</u>

<u>İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat</u>

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun amacı; kamu ve özel sektöre ait bütün işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapmalıdır.

Tehlikeli ve çok tehlikeli sınıfta yer alan işler bakımından iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla, ilgili mevzuat tahtında bazı ek kural ve düzenlemelere yer verilmektedir. Değişik iş kollarının hangi tehlike kategorisine dahil olduğu ise İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin ekinde yer alan listeye göre tespit edilmektedir.

İşverenin, iş yerinde, çalışanları arasından iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve on ve daha fazla çalışanı olan çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise, diğer sağlık personelini görevlendirmesi gerekmektedir. Çok tehlikeli olarak sınıflandırılan işyerlerinde, her 250 çalışan için bir işyeri hekimi ve her 250 çalışan için bir iş güvenliği uzmanı tam gün çalışacak şekilde görevlendirilmelidir. İşyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanının tam süreli görevlendirilmesi gereken bu gibi durumlarda, işverenin, işyeri sağlık ve güvenlik birimi kurması gerekir. Elli ve daha fazla çalışanın bulunduğu ve altı aydan fazla süren sürekli işlerin yapıldığı işyerlerinde işveren, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çalışmalarda bulunmak üzere iş sağlığı ve güvenliği kurulu oluşturmalıdır.

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu

Kanunun amacı sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usûl ve esasları düzenlemek olup, Şirket, işveren sıfatıyla kanunda işverenler için öngörülen yükümlülüklere uymakla yükümlüdür.

5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun

Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun uyarınca kişilerin silahlı personel tarafından korunması, kurum ve kuruluşlar bünyesinde özel güvenlik birimi kurulması veya güvenlik hizmetinin şirketlere gördürülmesi özel güvenlik komisyonunun kararı üzerine valinin iznine bağlıdır.

İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhî ve gayrisıhhî işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Tarihsel Gelişim

1986	• Şirket, 06.10.1986 tarihinde Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde "Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Limited Şirketi" unvanıyla kurulmuş ve kuruluşuna ilişkin ilan TTSG'nin 08.10.1986 tarih ve 1613 sayılı nüshasında yayımlanmıştır.
1987	• Ankara Ayvalı Deresi pissu ve yağmur suyu kanalizasyon inşaatı tamamlanmıştır. • Ankara Batıkent jandarma girişi Ankara Çayı arası kolektör inşaatı hayata geçirilmiştir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Ankara Çayırhan Termik Santrali alçak basınç boru, pompa ve tankları hayata geçirilmiştir. • Ankara Etlik Garnizonu katı yakıtlı ısı merkezi ikmal inşaatı inşa edilmiştir. • İzmir Aliağa madeni yağ harmanlama tesisleri – teneke dolum boru hattı inşaatı tamamlanmıştır.
1988	• Aydın Kuşadası Ziraat Bankası Davutlar Eğitim ve Dinlenme Tesisleri inşaatı tamamlanmıştır. • Kütahya Ilıca İlave Otel ve Teshin Merkezi inşaatı yapılmıştır. • Bursa Orhaneli Sosyal Yerleşim Sahası Isı Santrali ve kanalizasyon inşaatı tamamlanmıştır. • Bursa Orhaneli Merkezi Isı Santrali tevsii inşaatı bitirilmiştir. • İzmir Aliağa madeni yağ harmanlama tesisleri inşaatı bitirilmiştir.
1989	• Şirket limited şirketten anonim şirkete tür değiştirmiş ve anonim şirket kuruluşuna ilişkin esas sözleşme Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 02.01.1989 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 04.01.1989 tarih ve 2181 sayılı nüshasında yayımlanmıştır. Bu kapsamda, Şirket'in unvanı "Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi" olarak değişmiştir. • Antalya Havalimanı apron genişletme ve müteferrik işler inşaatı bitirilmiştir. • Antalya Havalimanı terminal binası yürüyen merdiven yapım işi ve inşaatı tamamlanmıştır. • Kahramanmaraş 2. Ordu Muhabere Taburu 4. Bölük erat pavyonu inşaatı tamamlanmıştır. • Ankara Behiçbey İçme ve Kullanma Suyu Arıtma Tesisleri hayata geçirilmiştir. • Ankara Zırhlı Birlikler Okulu ve Eğitim Tümen Komutanlığı bina ve kalorifer tesisatı tamamlanmıştır. • Ankara Zırhlı Birlikler Okulu ve Eğitim Tümen Komutanlığı Teshin Merkezi ikmal inşaatı bitirilmiştir. • İzmir Aliağa Dolanım Gazı Kompresörü eksik işler tamamlanmıştır. • İzmir Uzunada Mayın Toloz İskele onarımı hayata geçirilmiştir. • Ankara Zırhlı Birlikler Okulu ve Eğitim Tümen Komutanlığı Teshin Merkezi ve tahkim inşaatı bitirilmiştir. • Ankara Etlik Garnizonu Katı Yakıtlı Isı Merkezi tamamlama inşaatı tamamlanmıştır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Ankara Etlik Garnizonu Katı Yakıtlı Isı Merkezi baca inşaatı tamamlanmıştır.
1990	• Antalya Havalimanı Terminal Binası tadilatı ve ilave aks inşaatı tamamlanmıştır. • İstanbul Kuleli Askeri Lisesi restorasyonu ve ısı merkezi tamamlama inşaatı tamamlanmıştır. • Bursa Bölge Müdürlüğü kalorifer tesisatı kazan ve müştemilatı hayata geçirilmiştir.
1991	• Manisa OSB Tevsii Alanı altyapı tesisleri bitirilmiştir. • Ankara İtfaiye Müdürlüğü kazan dairesi onarımı tamamlanmıştır. • Ankara 17. Bölge Müdürlüğü kazan dairesi onarımı tamamlanmıştır.
1992	• Bursa Şehir içi doğalgaz dağıtım hattı inşaatı tamamlanmıştır. • Isparta Havaalanı altyapı inşaatı tamamlanmıştır. • Ankara Behiçbey Bakım Atölyesi, Misafirhane ve Hastane Doğalgaz Boru Şebekesi hayata geçirilmiştir. • Ankara Garı Isı Merkezi doğalgaza çevrimi ve kimyasal temizliği yapılmıştır. • Manisa OSB enerji nakil hattı, inşaatı ve montajı tamamlanmıştır. • Manisa Jandarma Subay-Astsubay Lojmanları inşaatı (30 Daire) tamamlanmıştır. • Manisa OSB trafo merkezi ve 12 daireli lojman inşaatı hayata geçirilmiştir. • İzmir Çeşme Operasyon Binası ve 10 daireli lojman inşaatı bitirilmiştir. • Manisa Kağıt Fabrikası çevre düzenleme ve ambar binası inşaatı tamamlanmıştır.
1993	• Ankara Oran çarşı ve konut inşaatı bitirilmiştir. • İzmir Çeşme 139 villa subasmanı, sosyal tesis ve havuz altyapı inşaatı hayata geçirilmiştir.
1994	• Akfen tarafından Ankara Sincan'da hayata geçirilen Akınısı Fabrikası üretime başlamıştır. • İstanbul Halkalı 2. Etap B8 bölgesi altyapı inşaatı bitirilmiştir. • İstanbul Bahçelievler Posta Dağıtım ve Toplama Merkezi inşaatı bitirilmiştir. • Manisa 6500 m^3/gün Kapasiteli Biyolojik ve Kimyasal Arıtma Tesisi yapılmıştır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• İzmir Aliağa Jet A1 8" Karadolum Boru Hattı inşaatı tamamlanmıştır. • İzmir Aliağa 100 t/h kapasiteli Japon kazanı retubing işleri tamamlanmıştır.
1995	• Samsun Çarşamba Havaalanı inşaatı hayata geçirilmiştir. • Manisa Fabrika ve idare binası betonarme ve prefabrik inşaatı bitirilmiştir. • İstanbul Atatürk Havalimanı Charter Terminali inşaatı bitirilmiştir.
1996	• Bolu Gümüşova-Gerede Üçköprü Mevkii Otoyol Hizmet Tesisleri inşaatı yapılmıştır. • Ankara OSB doğalgaz dağıtım hattı inşaatı bitirilmiştir.
1997	• Almanya'daki Wuppertal Alışveriş Merkezi hizmete açılmıştır. • İstanbul Atatürk Havalimanı C Terminali uzak otopark ilavesi inşaatı tamamlanmıştır. • İstanbul Atatürk Havalimanı vakıf otopark büyütülmesi inşaatı bitirilmiştir. • İzmir Mavişehir 2. etap 3. grup konut inşaatı (413 Daire) tamamlanmıştır. • İzmir Aliağa Tedaş Rafineri arası 5,8 / 10kV kablo yenilenmesi tamamlanmıştır. • İstanbul Gaziosmanpaşa bölge regülatörü inşaatı hayata geçirilmiştir. • Ankara Oran Şehri konut inşaatı tamamlanmıştır.
1998	• Sivas Suşehri Devlet Hastanesi inşaatı tamamlanmıştır.
1999	• Adana Deprem Konutları inşaatı (580 Daire) hayata geçirilmiştir. • Bursa Orhangazi 70T elektrik ark ocakları soğutma suyu temin ve beslenme sistemi bitirilmiştir. • İzmir Aliağa akaryakıt şirketlerine boru hattı ile ürün satış sistemi tamamlanmıştır. • Zonguldak Ereğli 7 ve 8 numaralı içme suyu üniteleri tesisi inşaatı bitirilmiştir. • Moldova Chisinau Havalimanı modernizasyon projesi hayata geçirilmiştir. • Samsun Bafra çevre rehabilitasyon (atıksu arıtma ve kanalizasyon) projesi tamamlanmıştır. • Şırnak İlköğretim Okulları inşaatı tamamlanmıştır.
2000	• İstanbul Atatürk Havalimanı yeni dış hatlar terminali tamamlanmıştır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Zonguldak Karadeniz Ereğlisi 2 numaralı 72" tuzlu su boru hattının yenilenmesi bitirilmiştir. • İzmir Çeşme TM6, TM17 ve TM18 pompa istasyonları mekanik ve elektrik ekipmanları temin ve montajı hayata geçirilmiştir. • Kayseri Erkilet Havaalanı paralel taksitrak restorasyonu tamamlanmıştır.
2003	• Ankara TED Koleji Yerleşkesi yapım işi hayata geçirilmiştir. • İstanbul Silivri Sanovel İlaç Fabrikası hayata geçirilmiştir. • İzmir Aliağa su ön arıtma projesi – sediflok ilavesi inşaat ve montajı tamamlanmıştır. • Muğla 200 Yataklı Fethiye Devlet Hastanesi bitirilmiştir. • Muğla Üniversitesi Kampüsü 2. Etap altyapı ikmal inşaatı tamamlanmıştır. • Düzce İş Merkezlerinin yeniden yapılandırılması tamamlanmıştır.
2004	• Muğla Üniversitesi kütüphane, bilgi işlem ve oditoryum binaları inşaatı tamamlanmıştır. • 23.08.2004 tarihinde Şirket'in Lefokoşa şubesi KKTC'de tescil edilmiştir.
2007	• Fransa merkezli dünyanın en büyük otel zincirlerinden Accor Grubu ile yapılan işbirliği sözleşmesi kapsamında 436 odalı Novotel & Ibis Otel İstanbul, Zeytinburnu'nda ve 108 odalı Ibis Otel Eskişehir faaliyete geçmiştir. • Türkiye'nin ilk loft tarzında kentsel dönüşüm projesi olarak yapımına başlanılan Levent Loft projesi tamamlanmıştır. • Sırma HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Gaziantep otel projesinin yapımına başlanmıştır. • Esenyurt otel projesinin yapımına başlanmıştır. • Tuzla otel projesinin yapımına başlanmıştır. • Sekiyaka 1 HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Doruk HES projesinin yapımına başlanmıştır.
2008	• Doğançay HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Sekiyaka 2 HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Otluca HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Karasu 1 HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Karasu 2 HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Karasu 4.2 HES projesinin yapımına başlanmıştır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Karasu 4.3 HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Karasu 5 HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Çamlıca 3 HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Saraçbendi HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Demirciler HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Kavakçalı HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Gelinkaya HES projesinin yapımına başlanmıştır. • Yağmur HES projesinin yapımına başlanmıştır.
2009	• Sırma HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Gaziantep otel projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Bursa otel projesinin yapımına başlanmıştır.
2010	• Bursa otel projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Adana Otel projesinin yapımına başlanmıştır. • Alsancak Otel projesinin yapımına başlanmıştır.
2011	• Otluca HES projesinin yapımı tamamlanmıştır.
2012	• Karasu 1 HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Karasu 2 HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Karasu 4.2 HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Karasu 4.3 HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Karasu 5 HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Çamlıca 3 HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Saraçbendi HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Demirciler HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Adana Otel projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Yağmur HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Esenyurt otel projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Karaköy Otel projesinin yapımına başlanmıştır.
2013	• Isparta Şehir Hastanesi'nin ihalesinde en iyi teklifi Akfen İnşaat vermiştir.
2014	• Eskişehir Şehir Hastanesi'nin ihalesinde en iyi teklifi Akfen İnşaat vermiştir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Hacettepe Üniversitesi içinde hizmet verecek Hacettepe Yurt ve Konukevi projesine Hacettepe SPV'nin %45 hissesi alınmak suretiyle ortak olunmuştur. • Esenboğa Otel projesinin yapımına başlanmıştır. • Sekiyaka 1 HES projesinin yapımı tamamlandı. • Doruk HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Doğançay HES projesinin yapımı tamamlanmıştır.
2015	• Isparta Şehir Hastanesi'nin yapımına başlanmıştır. • Sekiyaka 2 HES projesinin yapımı tamamlanmıştır. • Tuzla Otel projesinin yapımına başlanmıştır. • Karaköy Otel projesinin yapımına başlanmıştır. • Tekirdağ Şehir Hastanesi'nin ihalesinde en iyi teklifi Şirket vermiştir.
2016	• Eskişehir Şehir Hastanesi'nin yapımına başlanmıştır. • Isparta Öğrenci Yurdu'nun yapımına başlanmıştır. • Kütahya Öğrenci Yurdu'nun yapımına başlanmıştır. • Bodrum Loft projesinin yapımına başlanmıştır. • İncek Loft projesinin Nisan ayındaki lansmanı sonrasında 1.199 konutun 672 adedinin satışı tamamlanmıştır. • Ankara'nın İncek bölgesinde Bulvar Loft projesinin yapımına başlanılmıştır.
2017	• 17.03.2017'de Isparta Şehir Hastanesi faaliyete geçmiştir. • Eskişehir Şehir Hastanesi, Avrupa, Ortadoğu ve Afrika'nın önde gelen finans yayınlarından EMEA Finance tarafından düzenlenen EMEA Finance Project Finance Awards 2016 kapsamında proje finansmanı ile iki "En İyi Sağlık Projesi" ödülüne layık görülmüştür. • Dünya Mimarlık Festivali 2017 "Turizm Yatırımları Proje" kategorisinde Tabanlıoğlu Mimarlık'ın Akfen İnşaat için tasarladığı Bodrum Loft projesi, büyük ödüle layık görülmüştür.
2018	• Tekirdağ Şehir Hastanesi'nin yapımına başlanmıştır. • 27.10.2018'de Eskişehir Şehir Hastanesi faaliyete geçmiştir. • Çalıkobası HES'in yapımı tamamlanmıştır.
2019	• Bulvar Loft proje inşaatı tamamlanmıştır. • Çiçekli HES'in yapımı tamamlanmıştır.
2020	• Bodrum Loft projesi tamamlanmıştır. • 05.12.2020'de Tekirdağ Şehir Hastanesi faaliyete geçmiştir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2021	• Hasan Akın Anadolu Lisesi İnşaatı tamamlanmış ve T.C. Milli Eğitim Bakanlığı'na 2021 eğitim dönemi başında teslim edilmiştir. • Loft Art inşaatı tamamlanmıştır.
2022	• Yalıkavak Loft Projesi inşaat işleri başlamıştır. • Nisan 2022'de Tekirdağ Dini Tesis inşaatına başlanmıştır. • Hırvatistan'ın başkenti Zagreb şehrinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin depreme karşı güçlendirilmesi işine Akfen İnşaat, Dost İnşaat ile beraber 2022 yılında en avantajlı teklif olarak ihaleyi kazanmıştır.
2023	• 11.01.2023 tarihinde Şirket'in Zagreb şubesi Hırvatistan'da tescil edilmiştir. • İncek Villa Projesi yapımına başlanmıştır. • İskenderun Devlet Hastanesi'nin yapım işine ilişkin olarak 27.03.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda Akfen İnşaat-Dost İnşaat İş Ortaklığı en düşük teklifi vererek ihaleyi kazanmıştır. • Amasya Devlet Hastanesi'nin yapım işine ilişkin olarak 08.05.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda Akfen İnşaat–Dost İnşaat İş Ortaklığı en düşük teklifi vererek ihaleyi kazanmıştır. • 08.06.2023 tarihinde Şirket'in Bükreş şubesi Romanya'da tescil edilmiştir. • 18.09.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda Hatay İli, Altınözü, Erzin, Payas İlçeleri Acil Durum Hastaneleri Yapım İşine ait ihalede Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş, Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. İş Ortaklığı en düşük teklifi vererek ihaleyi kazanmıştır. • Isparta Şehir Hastanesi 1. Pazar Testi Periyodu tamamlanmış olup yeni dönem ifa tarihi 01.10.2023'dür. • KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş. tarafından ihraç edilen ve Şirket'in fon kullanıcısı olduğu yurt içinde tahsisli olarak, 1 yıl içerisinde halka arz olmaksızın satılmak üzere 500.000.000 TL'ye kadar Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.10.2023 tarihli ve 64/1391 sayılı kararı ile onaylanmıştır. • Şirket'in 1.000.000.000 Türk lirası nominal tutara kadar, onay tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde arz edilmek üzere, tahvil/finansman bonosu ihracına ilişkin ihraç belgesi 15.11.2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmıştır. • Aralık 2023'te Tekirdağ Dini Tesis açılışı yapılmıştır.
2024	• 02.01.2024 tarihinde Kıyıkışlacık projesi için sözleşme imzalanmıştır. • 15.01.2024 tarihinde Hırvatistan projesinde tadil ile sözleşmenin bedeline KDV dahil 4.729.166,84 Euro'luk ilave iş eklenmiştir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- SPK tarafından verilen 14.02.2024 tarih ve E-29833736-110.03.03-49706 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 23.02.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00094318761 sayılı onay yazısı ile onaylanmış esas sözleşme değişiklikleri Şirket'in 28.02.2024 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiştir. Anılan Esas Sözleşme değişikliklerine göre, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 30.000.000.000 TL olup, beheri 1 (bir) TL nominal değerde 30.000.000.000 adet paya ayrılmıştır. Söz konusu olağanüstü genel kurul toplantısında alınan kararlar, 04.03.2024 tarihinde Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup; 05.03.2024 tarih ve 11036 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

- Eskişehir Şehir Hastanesi Pazar Testi Ön Yeterlik ilanı 06.02.2024'te yayınlanmış olup ön yeterlik talep toplama süreçleri 08.03.2024 tarihinde tamamlanmış ve 1. Pazar Testi Periyodu tamamlanmış olup yeni dönem ifa tarihi 01.11.2024'dür.

- 26.03.2024 tarihinde İncek villa projesinde iskân alınmış ve 04.04.2024 tarihinde geçici kabulu yapılmıştır.

- 08.05.2024 tarihinde Tekirdağ Dini Tesis Yapı Kullanım İzin belgesi alınmıştır.

- JCR tarafından devam eden rating süreci tamamlanmış ve Şirket'in Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu ve Görünümü "AA+ (tr)/Stabil, Eskişehir, Isparta ve Tekirdağ Şehir Hastanelerinin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu ve Görünümü "AAA (tr)/Stabil" olarak teyit edilmiştir.

- 30.05.2024 tarihinde imzalanan pay devir sözleşmesiyle, tarafların belirlediği yeni stratejiler dahilinde, Dost İnşaat'ın;

  (i) Akfen İnşaat – Dost İnşaat Adi Ortaklığı'ndaki %30 oranındaki hissesinden %29,99 oranındaki hissesi;
  (ii) Akfen İnşaat-Dost İnşaat Amasya Devlet Hastanesi Yapım İşi Adi Ortaklığı'ndaki %45 oranındaki hissesinden %44,99 oranındaki hissesi; ve
  (iii) Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. İş Ortaklığı'ndaki %45 oranındaki hissesinden %44,99 oranındaki hissesi

  Sağlık Bakanlığı'nın verdiği olura istinaden Şirket'e devredilmiştir. Nihai durumda, söz konusu 3 ortaklıkta Dost İnşaat'ın %0,01 oranında pay sahipliği dışında kalan tüm paylar Akfen İnşaat'a ait bulunmaktadır.

- Acil Durum Hastaneleri projelerinden Payas Acil Durum Hastanesi'nin 06.06.2024 tarihinde geçici kabul yapılmış olup, Erzin ve Altınözü Acil Durum Hastanelerinde geçici kabul onay süreci devam etmektedir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• 28.06.2024 tarihinde 202.000 m2 inşaat alanına sahip Romanya - Iasi Bölge Hastanesi ihalesine Akfen İnşaat'ın da dahil olduğu 3 ortak olarak teklif verilmiştir. • Şirket tarafından 24.10.2024 tarihinde, yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcıya satış suretiyle, 300.000.000 TL nominal değerli, 364 gün vadeli (24.10.2025 vade tarihli) finansman bonosu ihracı gerçekleştirilmiştir.

'6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

İhraççının devam eden ve/veya tamamlanmış olan taahhüt işleri, Şirket'in ana faaliyet konusunu oluşturduğundan, bu yatırımlarına ilişkin bilgiler işbu İzahnamenin 7.1 bölümünde açıklanmıştır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

İhraççının devam eden taahhüt işleri, Şirket'in ana faaliyet konusunu oluşturduğundan, bu yatırımlarına ilişkin bilgiler işbu İzahnamenin 7.1 bölümünde açıklanmıştır.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

<u>Şehir Hastanelerine İlişkin Teşvikler:</u>

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Isparta SPV, Eskişehir SPV ve Tekirdağ SPV'nin, T.C. Ekonomi Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü'ne yapmış oldukları teşvik belgesi başvuruları sonucunda, KÖİ modeli ile Isparta Şehir Hastanesi, Eskişehir Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi yatırımları ile ilgili teşvik başvuruları, 17.10.2016 tarihli ve 2016/9495 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Yatırımlara Proje Bazlı Devlet Yardımı Verilmesine İlişkin Karar kapsamındaki destek unsurlarından yararlandırılması uygun bulunmuş olup sırasıyla 26.02.2015, 08.11.2017 ve 25.01.2018 tarihli Bakanlar Kurulu'nda onaylanmıştır.

Isparta Şehir Hastanesi 118061 sayılı, Eskişehir Şehir Hastanesi 133596 sayılı ve Tekirdağ Şehir Hastanesi 135097 sayılı teşvik belgelerine sahiptirler.

Teşvik belgeleri kapsamında yapılan yatırım tutarına bağlı olarak hak edilen yatırıma katkı tutarı (yatırıma katkı tutarı, indirimli kurumlar vergisi uygulanmak suretiyle tahsilinden vazgeçilen vergi yoluyla yatırımların Devletçe karşılanacak tutarını ifade etmektedir), yapılan revizeler ve Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği'ne göre her yıl için belirlenen yeniden değerleme oranlarına göre yapılan artışlar sonrasında aşağıdaki gibidir:

Bin TL (*)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Isparta Şehir Hastanesi	523.919	1.167.972	1.850.769	2.482.621
Eskişehir Şehir Hastanesi	308.975	688.799	1.091.470	1.464.099
Tekirdağ Şehir Hastanesi	496.984	1.107.925	1.755.618	2.354.980

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

(*) Enflasyon muhasebesi ile endekslenmeyen tutarlardır.

Enflasyon muhasebesine göre 30.09.2024 dönem sonu satın alma gücüne getirilmiş yatırıma katkı tutarları ise aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Isparta Şehir Hastanesi	1.926.637	2.614.634	2.514.461	2.482.621
Eskişehir Şehir Hastanesi	1.136.211	1.541.953	1.482.875	1.464.099
Tekirdağ Şehir Hastanesi	1.827.587	2.480.212	2.385.189	2.354.986

Yukarıda yer verilen yatırımların yararlandığı teşvik unsurları ise aşağıdaki gibidir:

- Kurumlar vergisi indirimi: Vergi indirim oranı, Eskişehir Şehir Hastanesi için %50, Isparta Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi için %55'tir. Yatırıma katkı oranı ise, Eskişehir Şehir Hastanesi için %15, Isparta Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi için %20'dir.

- KDV istisnası: 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın 10. maddesi kapsamında, yatırım teşvik belgesini haiz yatırımcılara teşvik belgesi kapsamında yapılacak makine ve teçhizat ithal ve yerli teslimleri ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralamaları için KDV'den istisna hakkı tanınmıştır. Eskişehir Şehir Hastanesi, Isparta Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi yatırım teşvik belgelerinde yatırımın yararlanacağı destek unsurları bölümünde katma değer vergisi istisnası yer almaktadır. Bu kapsamda yatırım dönemi tıbbi ekipman ve ürünlerin teminine ilişkin yerli makina ve techizat listesi yatırım teşvik belgesine ek yapılarak KDV istisnası elde edilmiştir. T.C Gelir İdaresi Başkanlığı Vergi Dairesi Müdürlüğünden belge ekinde yer alan makina ve techizatların ithali ve ilgili Proje Şirketleri'ne teslimlerinde KDV Kanunu'nun 13/d maddesi kapsamında istisna uygulanacağına dair belge alınmıştır.

  Ayrıca hastane yapım işleri ile ürün ve hizmetlerin temin edilmesi sözleşmeleri kapsamında yatırım döneminde Proje Şirketleri'ne yapılan teslim ve hizmetler ve yaptırılan işlerde Katma Değer Vergisi Kanunu'nun Geçici 29. maddesi ile Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği II/E-3 bölümünde yer alan hükümler çerçevesinde KDV istisnasından yararlanmak üzere, T.C Gelir İdaresi Başkanlığından KDV istisna belgesi alınarak, bu istisnadan faydalanılmıştır.

Yatırım Teşviki Üzerinden Yaratılmış Ertelenmiş Vergi Varlıkları:

Ertelenmiş vergi varlıkları gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi varlıkları, indirilebilir geçici farklar, mali zararlar ve indirimli kurumlar vergisi ödemesine imkan sağlayan yatırım indirimleri nedeniyle hak kazanılan vergi avantajları üzerinden hesaplanmaktadır. Bu kapsamda Şirket, yatırım teşviklerinden doğan ertelenmiş vergi varlıklarının konsolide finansal tablolara yansıtılmasını uzun süreli planlara dayandırmakta olup, söz konusu yatırım indirimlerine ilişkin ertelenmiş vergi varlıklarının geri kazanılabilirliğini, vergilendirilebilir kar tahminlerini içeren iş modellerini baz alarak her bilanço tarihi itibarıyla değerlendirmektedir. Şirket, sonraki dönemlerde kullanılmak üzere, bu yatırım teşviklerinin tamamı üzerinden vergi varlığı yaratmaktadır. Şirket, yapmış olduğu projeksiyonlar ve değerlendirmeler neticesinde yatırım teşviklerinden kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıklarının işletme dönemi sonuna kadar kullanılmasını beklemektedir. Şirket'in, 30.09.2024 tarihi itibarıyla yatırıma katkı tutarı üzerinden hesapladığı toplam ertelenmiş vergi varlığı 6.301.706 bin TL olup, 2024 yılı ilk dokuz ayı içerisinde yatırım teşvikinden doğan ertelenmiş vergi geliri etkisi 1.603.848 bin TL'dir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Diğer Teşvikler:

5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu Tahtında Yapılan İndirimler:

16 Haziran 2006 tarihli ve 26200 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun 81'inci maddesi (I) bendi uyarınca hizmet akdi ile çalıştırılan çalışanlar bakımından malullük, yaşlılık ve ölüm sigortası priminden, prime esas kazanç üzerinden ödenerek primin şirketlerin hisselerinin 5 puanlık kısmına isabet eden tutarı hazine tarafından karşılanır. Şirket, işbu İzahname tarihinde söz konusu teşvikten yararlanmaktadır.

6111 Sayılı Kanun Tahtında Yapılan İndirimler:

25 Şubat 2011 tarihli ve 27857 1'inci mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 6111 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ve Diğer Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 74'üncü maddesi ile 4447 sayılı İşsizlik Sigortası Kanunu'na eklenen geçici 10'üncü madde uyarınca 18 yaşından büyük ve 29 yaşından küçük olanlar ile yaş şartı aranmaksızın 18 yaşından büyük kadınlar ile maddede nitelikleri belirtilen diğer çalışanların Şirket tarafından istihdam edilmesi karşılığında, prime esas kazanç alt sınırı üzerinden hesaplanan sigorta primine ait Şirket hisselerinin belirli kısımları işsiz kalanlara gelir desteği sağlamak amacıyla 1999 yılında kurulan İşsizlik Sigortası Fonu'ndan karşılanmaktadır. Şirket, işbu İzahname tarihinde söz konusu teşvikten yararlanmaktadır.

15510 Sayılı Kanun Tahtında Yapılan İndirimler:

03.03.2023 tarihli ve 32121 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7438 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 1'inci maddesi ile 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'na geçici 95'inci madde eklenmiş ve usul ve esasları 2023/19 sayılı Genelgede açıklanmıştır. Şirket, işbu İzahname tarihinde söz konusu teşvikten yararlanmaktadır.

Vergi Resim ve Harç İstisnası Belgesi:

Ticaret Bakanlığı'nın 2017/4 sayılı Tebliğ'inin 6/3-g maddesi uyarınca Şirket adına 17.01.2023 tarihli ve 26.10.2024 tarihine kadar geçerli olan Vergi Resim ve Harç İstisnası Belgesi düzenlenmiştir. Bu belge kapsamında Şirket, Odeabank ile akdetmiş olduğu 30.000.000 TL tutarlı genel kredi sözleşmesi tahtında BSMV ödemesinden muaftır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Genel Bakış:

Şirketin faaliyetlerinin önemli bölümü KÖİ modelindeki işlettiği şehir hastanelerinden oluşmakta olup, Şirket, gayrimenkul, yurt işletmeciliği ve taahhüt alanlarında da faaliyet göstermektedir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Akfen İnşaat Grubu'nun faaliyet portföyü aşağıdaki şekilde özetlenebilir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	Proje	Şehir	İşletme Tipi	Öngörülen / Fiili Açılış Tarihi	Sözleşme Süresi (*)	Toplam Kapasite
KÖİ Projeleri	Isparta Şehir Hastanesi	Isparta	KÖİ	Mart 2017	24 yıl 3 ay	845 yatak
	Eskişehir Şehir Hastanesi	Eskişehir	KÖİ	Ekim 2018	28 yıl	1.150 yatak
	Tekirdağ Şehir Hastanesi	Tekirdağ	KÖİ	Kasım 2020	24 yıl 3 ay	605 yatak
Öğrenci Yurdu	Hacettepe Yurt ve Konukevi	Ankara	Üst hakkı & Uzun dönem Ankara Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'ne Kiralama	Ocak 2016	Üst hakkı süresi, Şubat 2013'ten itibaren 49 yıl	2.264 öğrenci
Gayrimenkul Portföyü	İncek Loft	Ankara	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Haziran 2016	-	143 konut ve 39 ünite ticari alan
	İncek Villa	Ankara	Yatırım maksatlı gayrimenkul	1Ç 2024	-	1.169 m^2
	Romanya Villa	Romanya	Yatırım maksatlı gayrimenkul	4Ç 2024	-	125 m^2
Devam Eden Taahhüt Projeleri	Yalıkavak Loft	Bodrum	Yapım	2Ç 2025	yer teslimi + 24 ay	29 adet villa
	The Sisters of Mercy Hastanesi (**)	Zagreb	Yapım ve Güçlendirme	4Ç 2025	yer teslimi + 23 ay	2 adet binanın yeni yapımı, 4 adet binanın restorasyonu
	Kıyıkışlacık (Loft Iasos) Projesi	Muğla	Yapım	4Ç 2027	yer teslimi + 36 ay	464 Anahtarlı Tesis
	İskenderun Devlet Hastanesi (***)	Hatay	Yapım	2Ç 2026	yer teslimi + sözleşmede belirtilen süre	600 yataklı hastane inşaatı
	Amasya Devlet Hastanesi (****)	Amasya	Yapım	4Ç 2026	yer teslimi + sözleşmede belirtilen süre	600 yataklı hastane inşaatı
	Acil Durum Hastaneleri (*****)	Hatay	Yapım	3Ç 2024	yer teslimi + sözleşmede belirtilen süre	Her biri 50 yataklı olan 3 hastane inşaatı (40.850 m^2 inşaat alanı)

(*) Yapım işlerine ilişkin sözleşme sürelerinin, sözleşme karşı taraflarınca varılacak mutabakatlar ve/veya sözleşme hükümleri gereğince uzatılması ve bazı durumlarda şerhli yer teslimi yapılması sebebiyle, fiili yer teslimi yapılıncaya kadar geçecek sürenin işin süresine eklenmesi de söz konusu olabilecektir.

(**) Akfen İnşaat ve Dost İnşaat ortak tekliflerinde sözleşme bedelinin %60'ına tekabül eden kısmın Akfen İnşaat ve %40'ının Dost İnşaat'a ait olduğunu belirtmişlerdir. Sözleşme yükümlülüklerinin uygun şekilde yerine getirilmesinden müşterek ve müteselsilen tüm teklif verenler sorumlu olacaktır. Teklif Veren Grup tarafından İşveren'e sunulan 13 Haziran 2024 tarihli talep yazısına istinaden proje sözleşmesi tahtında yapılan ödemelerin tamamı İşveren tarafından Akfen İnşaat'ın Hırvatistan şubesinin hesabına yapılmaya başlanmıştır. Teklif Veren Grup tarafından ayrıca İdare'ye Teklif Veren Grup'un proje sözleşmesindeki oranlarının değiştirilmesi için başvuruda bulunulmuştur.

(***) Proje Akfen İnşaat – Dost İnşaat Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmekte olup; Şirket'in söz konusu adi ortaklıktaki payı %99,99'dur.

(****) Proje Akfen İnşaat–Dost İnşaat Amasya Devlet Hastanesi Yapım İşi Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmekte olup; Şirket'in söz konusu adi ortaklıktaki payı %99,99'dur.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

(*****) Proje Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş, Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. İş Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmekte olup; Şirket'in söz konusu adi ortaklıktaki payı %99,99'dur.

Akfen İnşaat Grubu'nun portföyünde bulunan varlıkların lokasyonları aşağıdaki gibidir.

Portfoydeki Varlıkların Lokasyonları

30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in 198 adet çalışanı bulunmakta olup, 102 kişi yüksek öğrenimini tamamlamış kalifiye çalışanlardır. Proje Şirketleri, iş ortaklıkları / adi ortaklıklar da dahil Akfen İnşaat Grubu'nun çalışan sayısı ise 242'dir.

İlaveten, Şirket'in (i) 19.04.2023 tarihinde tescil edilmiş olan, Nisbetiye Mahallesi, Nisbetiye Caddesi, Nisbetiye On Blok, No:8-12G, İç Kapı No:4, Beşiktaş, İstanbul adresinde bulunan bir şubesi, (ii) 11.01.2023 tarihinde Hırvatistan Zagreb'de tescil edilmiş bir şubesi, (iii) 08.06.2023 tarihinde Romanya Bükreş'te tescil edilmiş bir şubesi ve (iv) 23.08.2004 tarihinde tescil edilmiş KKTC Lefkoşa'da tescil edilmiş bir şubesi mevcuttur.

Akfen İnşaat Grubu'nun gelirleri, işbu İzahnameye konu finansal tablo dönemlerinde, genel hatlarıyla aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Şehir Hastaneleri' nden bağlı ortaklıklarının elde ettiği kullanım bedeli gelirleri,
- Şehir Hastaneleri'nde verilen hizmetlere ilişkin faaliyetlerden elde edilen gelirleri,
- Ticari alanlara ilişkin kira gelirleri,
- İncek Loft Projesi'nde satışı gerçekleşmiş olan konutlara ilişkin satış gelirleri ve satışı gerçekleşmemiş olan konutlara ilişkin kira gelirleri,
- 2020 yılından itibaren Hacettepe Yurt ve Konukevi'nden elde edilen yurt kira gelirleri,
- 2020 yılının tamamında ve 09.02.2021'e kadar Isparta Yurt Yatırımları A.Ş'den (*09.02.2021 tarihi itibarıyla Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'nin payları Akfen GYO'ya satılmıştır ve 30.06.2021 tarihinde ticaret siciline tescil edilen birleşme neticesinde Akfen GYO ile birleşerek, tasfiyesiz infisah olmuştur*) ve 2021 sonrasında ise Akfen GYO'dan elde ettiği kira gelirleri ve

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- 2020 yılında Tekirdağ Şehir Hastanesi ile Bodrum Loft Otel projelerine ilişkin inşaat işlerinin tamamlanma tarihine kadar elde ettiği inşaat gelirleri.

Bu gelirlere ek olarak Akfen İnşaat Grubu, 2023 yılı itibarıyla:

- Hırvatistan'ın Zagreb şehrinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin renovasyon ve yeniden yapım ihalesini kazanmış ve inşaat geliri elde etmeye başlamış,
- Akfen GYO'nun Bodrum'da Yalıkavak'ta bulunan arsası üzerinde geliştirilen, yapım maliyeti yaklaşık 40,7 milyon ABD Doları seviyesinde olan ve "maliyet artı kâr" yapısı ile devam etmekte olan Yalıkavak Loft Projesine ilişkin taahhüt işi kapsamında inşaat geliri elde etmeye başlamış, ve
- Mart ayında Sağlık Bakanlığı'nın açmış olduğu 600 yataklı İskenderun Devlet Hastanesi ihalesi Akfen İnşaat – Dost İnşaat Adi Ortaklığı tarafından ve Mayıs ayında da T.C. Sağlık Bakanlığı'nın açmış olduğu 600 yataklı Amasya Devlet Hastanesi ihalesi Akfen İnşaat–Dost İnşaat Amasya Devlet Hastanesi Yapım İşi Adi Ortaklığı tarafından kazanılmış ve Şirket, bu projeleri inşaat süresi boyunca, projelerin tamamlanma oranlarına göre finansallarında inşaat geliri olarak muhasebeleştirdiği için, bu projelerden inşaat gelirleri elde etmeye başlamıştır.
- Eylül ayında Sağlık Bakanlığı'nın açmış olduğu 150 yataklı Hatay Acil Durum Hastaneleri ihalesi Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş, Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. İş Ortaklığı tarafından kazanılmış ve gelir elde edilmeye başlanmıştır.

İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Akfen İnşaat Grubu'nun satış gelirlerinin ana kategori bazında kırılımı aşağıdaki gibidir:

Net Satışlar (bin TL)	31.12.2021	%	31.12.2022	%	31.12.2023	%	30.09.2023	%	30.09.2024	%
Operasyonel Gelirler	**2.434.418**	**100**	**2.127.722**	**100**	**2.458.043**	**77**	**1.885.651**	**83**	**2.304.224**	**44**
İnşaat Gelirleri	**0**	**0**	**0**	**0**	**728.177**	**23**	**395.928**	**17**	**2.962.320**	**56**

Ayrıca kamudan özel sektöre verilen imtiyazlı hizmet anlaşmalarının işletmeciler tarafından muhasebeleştirilmesini düzenleyen TFRS 12 yorumuna göre varlıklar, bilançoda finansal varlıklar altında gösterilmiş ve gelecek dönemde beklenen kullanım bedeli getirilerinin bugüne iskonto edilme yöntemi ile gerçeğe uygun değerinden ölçülmüştür. Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları ya da kazançları, kar veya zarar tablosunda esas faaliyetlerden elde edilen diğer gelirler/giderler altında muhasebeleştirilmesinden dolayı, Şirket'in şehir hastanelerinin işletmesi ile ilgili elde ettiği kira gelirleri hasılat altında gösterilmemektedir. Hastanelerin işletilmesinden elde edilen gelir hasılat altında gösterilseydi, Şirket'in düzeltilmiş satış gelirlerinin kategori bazında kırılımı aşağıdaki gibi olacaktır:

Net Satışlar (bin TL)	31.12.2021	%	31.12.2022	%	31.12.2023	%	30.09.2023	%	30.09.2024	%
Operasyonel Gelirler	**6.872.936**	**100**	**6.722.348**	**100**	**6.670.814**	**90**	**4.970.738**	**93**	**5.205.775**	**64**
Hastane Kira ve Hizmet Gelirleri	6.691.517	96	6.375.752	95	6.483.552	88	4.764.888	89	5.183.430	63
İncek Loft daire satış gelirleri	116.006	2	295.354	5	160.715	2	163.007	3	71.571	1
Yurt gelirleri	51.939	1	30.953	0	34.905	0	27.904	1	25.247	0
Kira gelirleri	46.265	1	33.219	0	28.487	0	22.787	0	18.984	0
Satıştan iadeler (-)	-32.791	0	-12.930	0	-36.845	0	-7.848	0	-15.487	0

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Net Satışlar (bin TL)	31.12.2021	%	31.12.2022	%	31.12.2023	%	30.09.2023	%	30.09.2024	%
İnşaat Gelirleri	**0**	**0**	**0**	**0**	**728.177**	**10**	**395.928**	**7**	**2.962.320**	**36**
Devlet Hastaneleri proje gelirleri	0	0	0	0	193.371	3	6.952	0	2.024.835	25
Yalıkavak projesi gelirleri	0	0	0	0	294.263	4	232.933	4	529.476	6
Hırvatistan projesi gelirleri	0	0	0	0	240.543	3	156.043	3	408.009	5

Şirket'in Şehir Hastanelerine İlişkin Faaliyetleri:

Şehir hastaneleri yapım modelinin temeli işbu İzahname'nin 7.2.1 başlığı altında, "Sağlık Sektörü" altında detaylarına yer verilen kamu özel ortaklığı – KÖİ (*PPP*) modeline dayanmaktadır. Bu modelde özel sektör tesisi yapıp, fiziksel donanımını sağlamaktadır. Ayrıca, sözleşme boyunca özel sektörün görev alanına giren birimleri işletmekte ve sonunda tesisi kamuya devretmektedir. Sağlık tesisinin yapımı ve tesis için sağlanan teçhizat karşılığında kamu, özel sektör firmasına kullanım bedeli ödemektedir. Sözleşme süreleri hastaneler için uzun süreliğine olmakta ve özel sektör tıbbi hizmet (çekirdek hizmet) dışındaki hizmetleri de yürütmektedir.

Tesisler özel sektöre bedelsiz üst hakkı sağlanan kamu arazisi üzerinde, finansmanı tamamen özel sektör tarafından sağlanarak inşa edilmekte ve gerekli teçhizatla donatılmaktadır.

Kamu ihaleyi alan özel şirkete hizmet ve kullanım bedeli olmak üzere temelde iki ayrı kalem üzerinden ödeme yapmaktadır. Kullanım bedeli sağlık tesisinin idare tarafından kullanımı karşılığında sözleşmede belirlenen yıllık ücrettir ve üç aylık periyotlarda yapılan hesaplamalar çerçevesinde peşin olarak ödenir. Hizmet bedeli ise her türlü bakım onarım, personel, ekipman sağlayarak verilen hizmetler ile hizmet alımı sayesinde sağlanacak tüm işlerin maddi karşılığıdır.

Kamu idaresi sözleşmeleri özel hukuk kurallarına göre düzenlemekte ve tüm faaliyetleri denetlemektedir.

Şirket KÖİ modeli kapsamında bulunan şehir hastaneleri ile ilgili olarak 2013 yılı itibari ile faaliyet göstermeye başlamıştır. Bu kapsamda Sağlık Bakanlığı tarafından Şirket'e Ağustos 2015'te yer teslimi yapılması akabinde ilk şehir hastanesi inşaatı temeli atılmıştır.

Halihazırda Türkiye'de KÖİ modeli kapsamında faaliyette olan 18 adet şehir hastanesinin 3 tanesi Şirket'in bağlı ortaklıklarının işletmesi altındadır. Güncel durumda en son 2020 yılında Tekirdağ Şehir Hastanesi'nin inşaatını tamamlayarak işletmeye alan Şirket, Isparta, Eskişehir ve Tekirdağ illerinde olmak üzere 3 adet şehir hastanesi yapımını ve işletmesini üstlenmiştir.

Hastanelerde bulunan toplam yatak adetleri işbu İzahname tarihi itibarıyla Isparta için 845, Eskişehir için 1150 ve Tekirdağ için 605'tir.

Sağlık Bakanlığı'ndan ihale ile alınan şehir hastanelerinin yapım ve hizmetlerinin sunumu için hastane bazlı Proje Şirketleri, özel amaçlı şirketler (*special purpose vehicle – SPV*) olarak kurulmuştur.

İdare ile yapılan sözleşme uyarınca yüzde 20 oranında belirlenen sermaye katılım yükümlülüğü, işletmede bulunan her bir Proje Şirketi bakımından tamamlanmıştır.

İdare, kullanım bedelini sözleşme süresi boyunca doğrudan Proje Şirketleri'ne ödemektedir. Ancak hizmetlerin sunumu için her 5 (beş) yılda bir pazar testi yapılmaktadır. Bu süreçte İdare en az maliyetle en yüksek faydayı sağlamak amacı ile uygun teklifi tespit etmektedir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Proje Şirketleri, bu hizmetlerin sunumu için hizmet sağlayıcı olarak Şirket'i atamış ve Şirket de alt alt yüklenici olarak, her üç şehir hastanesi için de-"Olağanüstü Bakım ve Onarım Hizmetleri" hariç olmak üzere, diğer tüm-ilgili hizmetler için, Akfen Holding Grup Şirketleri'nden olan ilişkili tarafı Akfen Hastane'yi atamıştır. Akfen Hastane de söz konusu tıbbi destek hizmetleri ve diğer destek hizmetlerini hizmet taşeronlarından tedarik etmektedir. Hizmet tedariki yapılan hizmet tedarikçilerin, sektör deneyimi yüksek firmalar arasından seçilmesine özen gösterilmektedir.

Mevcutta bu hizmeti veren alt alt yüklenicinin (Akfen Hastane), ön alım hakkı bulunmakta olup; uygun tekliften yüksek olmamak kaydı ile anılan hizmetleri 2. pazar testi sürecine kadar sağlama hakkı mevcuttur. Şirket'in bağlı ortaklığı olan Proje Şirketi ise uygun teklif üzerinden %5 genel gider payı almaya hak kazanmaktadır.

1. Isparta Şehir Hastanesi

Teknik Özellikler	
İnşaat Alanı	222.000 m^2
Yatak Kapasitesi	845 adet
• **dahili branş**	250 adet
• **cerrahi branş**	220 adet
• **kadın doğum servisi**	34 adet
• **çocuk servisi**	64 adet
• **kalp damar hastalıkları servisi**	16 adet
• **psikiyatri servisi**	17 adet
• **nöroloji servisi**	38 adet
• **onkoloji servisi**	18 adet
• **yoğun bakım yatağı**	188 adet (50'si çocuk yoğun bakım ve 138'i yetişkin yoğun bakım olmak üzere)
Ameliyathane Sayısı	20 adet
Poliklinik Sayısı	177 adet
Travay Doğum Lohusa Odası	9 adet
Fiili Tamamlama Tarihi	01.03.2017
Hasta Alım Tarihi	17.03.2017
Sözleşme Devir Tarihi	05.11.2039
Açılışından itibaren bakılan hasta sayısı*	13.173.377 visit/muayene
Açılışından itibaren toplam ameliyat sayısı*	378.676 adet

(*) Açılış tarihi olan 17.03.2017 ile 30.09.2024 arası dönem içindir.

Şirket'in yapımını üstlendiği ve hizmete aldığı ilk şehir hastanesi olan Isparta Şehir Hastanesi, 178.651 metrekare arsa üzerine kurulu ve 845 yatak kapasitesine sahiptir. Isparta Şehir Hastanesi 17.03.2017'de-faaliyete geçmiştir.

Isparta Şehir Hastanesi'nin Sağlık Bakanlığı'na devir tarihi ise 05.11.2039'dur.

Isparta SPV, Mart 2017'den 05.11.2039 tarihinde hastaneyi Sağlık Bakanlığı'na devredinceye kadar kullanım bedeli ödemesi almaya hak kazanmaktadır.

Isparta Şehir Hastanesi'nde, tıbbi hizmetlerin sorumluluğu ve sağlık personelinin istihdam rejimi kamunun sorumluluğundayken, güncel durum itibarıyla Şirket tarafından verilen hizmetler bakımından tıbbi destek hizmetleri ve destek hizmetleri kapsamında 1271 kişiye iş olanağı sağlanmaktadır.

Isparta Şehir Hastanesi toplam 222.000 m^2 inşaat alanına kurulmuş olup; 250 dahili branş, 220 cerrahi branş, 34 kadın doğum servisi, 64 çocuk servisi, 16 kalp damar hastalıkları servisi, 17 psikiyatri servisi, 38 nöroloji servisi, 18 onkoloji servisi, 188 yoğun bakım yatağı (50'si çocuk

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

yoğun bakım ve 138'i yetişkin yoğun bakım) olmak üzere toplam 845 yatak kapasitesine sahiptir.

Sağlık tesisi, yanık ünitesi, obezite merkezi, uyku merkezi, kronik yara bakım birimi, geleneksel tamamlayıcı tıp (GETAT) biriminde ozon tedavisi, onkoloji ve kalp-damar, spor hekimliği, geriatri, tıbbi genetik, nükleer tıp gibi önemli sağlık birimlerinde de yoğun bir şekilde hizmet vermektedir. Güncel durumda hastaneye günlük ortalama 7500 hasta başvurusu olmasının yanı sıra ortalama 140 ameliyat gerçekleştirilmektedir.

Sağlık tesisi ilk işletme periyodu tamamlanmış-olmakla birlikte, 1. pazar testi neticesinde-Akfen Hastane–ikinci işletme periyodunda da hizmetleri sunmaya devam etmektedir. Isparta SPV, kullanım bedelinin yanı sıra 1. pazar testi sonucunda belirlenen uygun teklif üzerinden %5 genel gider payı ödemesi almaktadır.

2. Eskişehir Şehir Hastanesi

Teknik Özellikler	
İnşaat Alanı	333.000 m^2
Yatak Kapasitesi	1150 adet
• **yataklı genel hastane servisi**	544 adet
• **yataklı teşhis tedavi servisi**	203 adet
• **yataklı kadın doğum servisi**	78 adet
• **yataklı çocuk servisi**	82 adet
• **yataklı kalp damar hastalıkları servisi**	16 adet
• **yataklı psikiyatri servisi**	40 adet
• **yataklı nöroloji servisisi**	25 adet
• **yataklı onkoloji servisi**	62 adet
• **yataklı yüksek güvenlikli adli psikiyatri servisi**	100 adet
Ameliyathane Sayısı	37 adet
Poliklinik Sayısı	254 adet
Fiili Tamamlama Tarihi	27.10.2018
Hasta Alım Tarihi	27.10.2018
Sözleşme Devir Tarihi	31.12.2044
Açılışından itibaren bakılan hasta sayısı *	12.659.522 visit/muayene
Açılışından itibaren toplam ameliyat sayısı *	284.481 adet

(*) Açılış tarihi olan 27.10.2018 ile 30.09.2024 arası dönem içindir.

Eskişehir Şehir Hastanesi 333.000 m^2 inşaat alanına kurulmuş olup, 1.150 tescilli yatak kapasitesi sahiptir. Bünyesinde 544 yataklı genel hastane servisi, 203 yataklı teşhis tedavi servisi, 78 yataklı kadın doğum servisi, 82 yataklı çocuk servisi, 16 yataklı kalp damar hastalıkları servisi, 40 yataklı psikiyatri servisi, 25 yataklı nöroloji servisi, 62 yataklı onkoloji servisi ve 100 yataklı yüksek güvenlikli adli psikiyatri servisi bulunmaktadır.

Sağlık tesisi, yanık merkezi, obezite merkezi, uyku merkezi, kronik yara bakım merkezi, epilepsi pili cerrahisi, geleneksel tamamlayıcı tıp (GETAT) biriminde ozon tedavisi gibi özellikli birimlerinin yanı sıra, onkoloji ve kalp-damar gibi önemli sağlık birimlerinde de yoğun bir şekilde hizmet vermektedir. Buna paralel olarak da doluluk oranı bakımından civardaki hastanelere kıyasen daha yoğundur.

Eskişehir Şehir Hastanesi'nin 3 yıl sürmesi planlanan yatırım dönemi 1 yıl 16 ayda tamamlanmış olup 27.10.2018'de faaliyete geçmiş ve hasta alımına başlamıştır. Eskişehir Şehir Hastanesi'nin Sağlık Bakanlığı'na devir tarihi ise 31.12.2044'tür.

30.09.2024 tarihi itibarıyla Eskişehir Şehir Hastanesi, hizmette beşinci yılını tamamlarken poliklinikler de toplam 12.659.522 hasta muayenesi gerçekleştirilmiş olup, aynı zamanda toplam 284.481 adet ameliyat gerçekleştirilmiştir. Özellikle Covid-19 pandemisi öncesinde

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/doküman-doğrulama

hizmete alınmasıyla beraber Covid-19 pandemisi döneminde de İç Anadolu bölgesindeki hasta yükünün önemli bir bölümünü sırtlamayı başarmıştır. Covid-19 pandemisi döneminde Eskişehir Şehir Hastanesi'ne çevre il ve ilçelerden gelen poliklinik muayene sayısı, toplam muayene sayısının ortalama %10'una denk gelmektedir ve bu dönemde 2.772.412 adet muayenenin 270.770 adedi il dışından gelen hastalar olmuştur.

Halihazırda hizmetler bazında Sağlık Bakanlığı'na bağlı personeller hariç toplam 1.742 kişiye iş istihdamı sağlanmaktadır.

İlk beş yılının dolmasıyla birlikte 1. pazar testi süreci tamamlanmış olup ifa tarihi 01.11.2024 olarak belirlenmiştir. 1. pazar testi neticesinde-Akfen Hastane-ikinci işletme periyodunda da hizmetleri sunmaya devam etmektedir. Eskişehir SPV, kullanım bedelinin yanı sıra 1. pazar testi sonucunda belirlenen uygun teklif üzerinden %5 genel gider payı ödemesi almaktadır.

3. Tekirdağ Şehir Hastanesi

Teknik Özellikler	
İnşaat Alanı	157.000 m^2
Yatak Kapasitesi	605 adet
• **yataklı kadın doğum servisi**	17 adet
• **yataklı çocuk servisi**	36 adet
• **yataklı kalp damar hastalıkları servisi**	20 adet
• **yataklı onkoloji servisi**	17 adet
• **yataklı nöroloji servisi**	22 adet
• **yataklı psikiyatri servisi**	22 adet
• **yataklı yoğun bakım servisi**	119 adet
• **yataklı diyaliz bakım servisi**	22 adet
• **diğer birimlerde yatak kapasitesi**	330 adet
Ameliyathane Sayısı	18 adet
Poliklinik Sayısı	142 adet
Fiili Tamamlama Tarihi	30.11.2020
Hasta Alım Tarihi	05.12.2020
Sözleşme Devir Tarihi	01.02.2043
Açılışından itibaren bakılan hasta sayısı	4.610.894 visit/muayene
Açılışından itibaren toplam ameliyat sayısı	178.096 adet

(*) Açılış tarihi olan 05.12.2020 ile 30.09.2024 arası dönem içindir.

Şirket'in inşaatını tamamlayıp hizmete aldığı hastanelerden sonuncusu olan Tekirdağ Şehir Hastanesi (tam adıyla, Tekirdağ Dr. İsmail Fehmi Cumalıoğlu Şehir Hastanesi), Trakya Bölgesinin arsa alanı ve yatak kapasitesi olarak en büyük sağlık yerleşkesidir.-Hastane, 114.313 m^2 üzerine toplam 605 yatak kapasiteli şekilde inşa edilmiştir.

Tekirdağ Şehir Hastanesi, Şirket'in kullanıma açtığı diğer iki hastane gibi akıllı hastane (*akıllı hastaneler, binanın kendi özelliklerinden, hastanenin tanı ve tedavi sırasında kullandığı tekniklere kadar birçok alanda akıllı teknolojileri kullanan hastanelerdir*) statüsünde olup, Türkiye'de yer alan diğer hastanelerden farklı olarak coğrafi konumu ve deprem bölgesine yakınlığı nedeniyle diğer 2 hastanede olduğu gibi sismik izolatörler ile sağlamlaştırılmıştır. Toplam 651 adet deprem izolatörü kullanılmıştır.

Hastaneye bünyesinde 18 ameliyathane ve 142 poliklinik bulunmaktadır. İlaveten, 119 yataklı yoğun bakım servisi, 22 yataklı diyaliz bakım servisi ve yeni doğan ünitesi yer almaktadır.

Tekirdağ Şehir Hastanesi toplam 605 yatak kapasitesine sahip olup yatak dağılımları; 17 yataklı kadın doğum servisi, 36 yataklı çocuk servisi, 20 yataklı kalp damar hastalıkları servisi, 17 yataklı onkoloji servisi, 22 yataklı nöroloji servisi, 22 yataklı psikiyatri servisi, 119 yataklı yoğun bakım birimi ve diğer birimlerde 352 yatak kapasitesi şeklindedir. Ayrıca yatak

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

kapasitesi içerisinde radyoaktif iyot tedavi ünitesi, kanser hastalarının tedavisi için radyasyon onkolojisi bölümü ve tek kişilik anne-bebek uyumu odası, anne oteli gibi özellikli birimlerle de hizmet vermektedir.

Tekirdağ Şehir Hastanesi 30.11.2020 tarihli fiili tamamlama belgesi ile 05.12.2020'de hasta alımı ile birlikte faaliyete geçmiştir. Tekirdağ Şehir Hastanesi'nin Sağlık Bakanlığı'na devir tarihi ise 01.02.2043'tür.

Hastane işbu İzahname tarihi itibarıyla 3. yılını tamamlamış olup faaliyetlerine devam etmektedir.

<u>Şirket'in Gayrimenkul & Konukevi Portföyü</u>

1. İncek Loft

Şirket, özellikle Ankara'nın "*altın üçgeni*" olarak tanımlanan ve şehrin genişleyen kesimlerinde projeler yürütmüştür. Bunlardan ilki olan İncek Loft, bünyesinde 1.199 konutu ve 43 ticari bölümü barındıran ve peyzaj donatı alanı 296.000 m^2 inşaat alanı üzerinde bulunan bir projedir. İncek Loft projesinin temelleri 2014 yılı içerisinde atılmış olup, hak sahiplerine 2016 yılının Nisan ayında tamamen teslim edilmiştir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in gayrimenkul portföyünde İncek Loft projesine ait 143 adet konut ve 39 adet ticari ünite bulunmaktadır.

%68'i peyzaj ve sosyal donatı alanı olan proje, sokak seviyesinde yaya erişimine açık caddede 8.027 m^2'ye yayılan ticari alanları ile Ankara'nın özel konut projeleri arasında yer almaktadır.

2. Romanya Villa

Şirket, 02.02.2024 tarihinde, Romanya'nın Bükreş şehrinde 226.100 Avro bedelle bir villa satın alımı gerçekleştirmiş olup; anılan villa işbu İzahname tarihi itibarıyla inşaat aşamasındadır. Söz konusu inşaatın 2024 yılının son çeyreğinde içi yapılı olarak teslim edilmesi planlanmaktadır. Anılan villanın, inşaat sürecinin tamamlanması akabinde Şirket tarafından yatırım maksatlı gayrimenkul olarak kullanılması planlanmaktadır.

3. İncek Villa Projesi

Şirket, 15.12.2022 tarihinde, Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, İncek Mahallesi 170 Ada 2-3-4-5-6 Parsellerde bulunan arsalar üzerine villa tipi olacak şekilde 5 adet bağımsız bölümün arsa payı karşılığı inşaasının yapımını üstlenmiştir. İşbu sözleşmeye göre 3 ve 6'ncı parseller üzerine inşaası yapılan 2 adet villanın tamamının, 4'ncü parsel üzerine inşaası yapılan 1 adet villanın ise %50 hissesinin tapu devrine hak kazanmıştır.

4. Hacettepe Yurt ve Konukevi

Hacettepe Üniversitesi'nin Beytepe Kampüsü'nde Şirket tarafından geliştirilen Hacettepe Yurt ve Konukevi projesi, 15.05.2014 tarihi ile başlamış olup 68.000 m^2'lik bir alanda 7.300 yatak kapasiteli konuk evi, ticari alanları ve sosyal tesislerinin yer aldığı bir kompleks projesi olarak tasarlanmıştır. Hacettepe Yurt ve Konukevinin kapasitesi ise yoğunluğa ve doluluğa göre 15.000 kişiye kadar çıkabilmektedir. Bu projede Hacettepe Üniversitesi tarafından Hacettepe SPV'ye 15.03.2013 tarihinden itibaren 49 yıllık üst hakkı tahsis edilmiştir. Proje'nin 23,4 milyon ABD Doları tutarında finansmanı TSKB tarafından sağlanmıştır. Kredi bakiyesi 30.09.2024 tarihi itibarıyla da 10,3 milyon ABD Doları'dır.

Proje 2014'ün ikinci çeyreğinde başlamış olup birinci faz kapsamında 2016'nın ilk çeyreğinde yaklaşık 2.300 yatak kapasiteli iki blok teslim edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla ise projede yer alan yaklaşık 6.000 yatak kapasiteli diğer 5 bina proje gelişimini değerlendirilmektedir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Hacettepe Yurt ve Konukevi ile ilgili olarak, KYK (Ankara Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü vasıtasıyla) ile Hacettepe SPV arasında kira sözleşmesi mevcut olup, yıllık sabit kira ödemeleri, her yıl Kamu İdarelerinin Taşınmaz Kiralamalarına İlişkin Genelgede açıklandığı üzere ÜFE oranını geçmeyecek şekilde belirlenir. KYK (Ankara Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü vasıtasıyla) ile akdedilmiş olan sözleşme uyarınca kira ödemeleri doluluk oranından bağımsızdır.

Şirket'in Devam Eden Taahhüt İşleri:

Şirket, kuruluşundan itibaren yurt içinde ihalelere katılmak ve ortaklıklar kurmak yoluyla, yurt dışında ise çeşitli iş ortaklıklarına dahil olarak yol, köprü, baraj, liman gibi bayındırlık tesisleri, sanayi ve turistik tesislerin taahhüt işlerini de yapmaktadır. Şirket bazı projelerinde alanında deneyimli taahhüt şirketleri ile işbirliği ve ortaklıklar da yapmaktadır.

Şirket ayrıca, çeşitli ortaklıklara, iş ortaklıklarına ve konsorsiyumlara girerek yurt dışında da faaliyet göstermektedir. Şirket'in Hırvatistan'ın Zagreb kentinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin Renovasyon ve Yeniden Yapım ihalesi de bu çeşit projelerdendir.

Şirket, kuruluşundan itibaren geçen 37 yılda çeşitli sektör ve konumlarda inşaatlar tamamlamıştır. Şirket, bu projelerini ağırlıkla altyapı projeleri, otel, havalimanı terminalleri ve pistleri, endüstriyel tesisler ve hidroelektrik santralleri gibi operasyonel beceri gerektiren alanlarda gerçekleştirmiştir.

Şirket tarafından tamamlanan projelerin detaylı bir dökümüne işbu İzahnamenin 6.1.5 bölümünde Şirket'in tarihçesi kapsamında yer verilmektedir. Şirket'in kuruluşundan bu yana tamamlamış olduğu projelere ilişkin sözleşme tutarları, aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tamamlanan Projeler	
Sözleşme Bitiş Yıl Aralıkları	**Sözleşme Tutarları (ABD Doları)**
1980-1990	16.750.351
1990-2000	222.641.119
2000-2010	744.877.561
2010-2020	1.631.115.251
2020-2022	275.055.380
Toplam	**2.890.439.662**

Şirket ayrıca, Akfen Yenilenebilir tarafından işletilenler de dahil 19 adet HES inşaatını tamamlamış olup; Şirket'in inşaatını tamamlamış olduğu HES'lerin toplam kurulu kapasitesi 268 MW'tır.

Şirket, Akfen GYO bünyesinde Türkiye ve KKTC'de bulunan aşağıda detaylarına yer verilen 16 şehir otelinin inşaatını da tamamlamış olup, Şirket'in tamamlamış olduğu projeler arasında Loft konsepti ile Bodrum'da yer alan 36 adet villadan (92 oda, 184 yatak kapasitesi) oluşan tatil köyü (Bodrum Loft) da bulunmaktadır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Konum	Proje Adı	Oda Sayısı
Zeytinburnu İstanbul	Novotel	208
	İbis Otel	228
Eskişehir	İbis Otel İnşaatı	108
KKTC	Merit Park Otel	286
Kayseri	Novotel	96
	İbis Otel	160
Trabzon	Novotel İnşaat	200
Gaziantep	Novotel	92
	İbis Otel	177
Bursa	İbis Otel İnşaatı	200
Adana	İbis Otel İnşaatı	165
Esenyurt	İbis Otel İnşaatı	156
Alsancak	İbis Otel İnşaatı	140
Esenboğa	İbis Otel İnşaatı	147
Tuzla	İbis Otel İnşaatı	200
Karaköy	Novotel Otel İnşaatı	200
Bodrum	Bodrum Loft İnşaatı	36 (villa)

1. The Sisters of Mercy Hastanesi Projesi

Teknik Özellikler	
Proje Arsa Alanı	116.806 m²
Toplam Proje İnşaat Alanı	26.728 m²
Toplam Yatak Sayısı	256 yatak
Toplam Yoğun Bakım Yatak Sayısı	34 yatak
Toplam Ameliyathane Sayısı	14 adet
1 numaralı Bina:	
Proje İnşaat Alanı	2.425 m²
Proje Kat Sayısı	Bodrum + Zemin + 2 Kat
2 numaralı Bina:	
Proje İnşaat Alanı	2.577 m²
Proje Kat Sayısı	Bodrum + Zemin + 3 Kat
Toplam Yatak Sayısı	19 Adet
Hasta Yatak Sayısı	12 Adet
Yoğun Bakım Yatak Sayısı	7 Adet
3 numaralı Bina:	
Proje İnşaat Alanı	2.159 m²
Proje Kat Sayısı	Bodrum + Zemin + 3 Kat
4 numaralı Bina:	
Proje İnşaat Alanı	7.632 m²
Proje Kat Sayısı	Bodrum + Zemin + 5 Kat
Toplam Yatak Sayısı	54 Adet
Hasta Yatak Sayısı	54 Adet
Poliklinik Sayısı	34 Adet
Ameliyathane Sayısı	6 Adet
7 numaralı Bina:	
Proje İnşaat Alanı	8.354 m²
Proje Kat Sayısı	Bodrum + Zemin + 5 Kat
Toplam Yatak Sayısı	123 Adet
Hasta Yatak Sayısı	96 Adet
Yoğun Bakım Yatak Sayısı	27 Adet
Ameliyathane Sayısı	8 Adet
9 numaralı Bina:	

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Proje İnşaat Alanı	3.581 m²
Proje Kat Sayısı	Bodrum + Zemin + 3 Kat
Toplam Yatak Sayısı	60 Adet
Hasta Yatak Sayısı	60 Adet

Hırvatistan'ın başkenti Zagreb şehrinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin depreme karşı güçlendirilmesi işine Akfen İnşaat, Dost İnşaat ile beraber 2022 yılında 44.9 milyon Avro teklif vermiş ve en avantajlı teklif olarak ihaleyi kazanmıştır. Kasım 2022'de sözleşme imzalanarak, %60 Şirket ve %40 Dost İnşaat birlikteliğiyle ("**Teklif Veren Grup**") söz konusu projenin yapımına başlamıştır. Teklif Veren Grup tarafından İşveren'e sunulan 13 Haziran 2024 tarihli talep yazısına istinaden proje sözleşmesi tahtında yapılan ödemelerin tamamı İşveren tarafından Akfen İnşaat'ın Hırvatistan şubesinin hesabına yapılmaya başlanmıştır. Teklif Veren Grup tarafından ayrıca İdare'ye Teklif Veren Grup'un proje sözleşmesindeki oranlarının değiştirilmesi için başvuruda bulunulmuştur.

Proje, Haziran 2023'e kadar Avrupa Birliği Dayanışma Fonu ve güncel durumda da Ulusal İyileşme ve Dayanıklılık Planı ve Hırvatistan Hükümeti Sağlık Bakanlığı Ulusal Bütçesi tarafından fonlanmıştır.

Projenin kapsamı The Sisters of Mercy Hastanesinde bulunan 6 farklı binanın depreme karşı güçlendirme yapılması işinin tasarımı ve yapımıdır. Buna göre proje kapsamındaki binaların yer teslimninden itibaren ilk 6 ay boyunca tasarım ve güçlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş olup, geri kalan yapım süresi boyunca ise hastanenin diğer yapım işleri ifa edilecektir.

Proje kapsamındaki, 6 binadan yığma bina tipinde yapılan 4 tanesinde betonarme taşıyıcı sistemleri çerçevesi perde duvar-kolon-kiriş sistemi ile kurulacak olup geriye kalan 2 binada ise güçlendirme maliyeti yeniden yapım maliyetine eşit olması sebebiyle işveren teklifiyle, yeni tasarımı yapılıp tekrar inşa edilecektir. The Sisters of Mercy Hastanesi Projesi'nin hastane binalarında yapılan duvar döşeme güçlendirmeleri 4. Seviye güçlendirme esasına göre tasarlanmış olup, olası depremler sırasında ve sonrasında tüm operasyonel faaliyetlerini devam ettirmesi hedeflenmiştir.

Kasım 2022'de imzalanan sözleşmeden bu yana yeni yapılacak olan 2 binanın yıkımı gerçekleştirilmiş 1 adet binanın da kaba inşaatı tamamlanmış olup, ince işleri devam etmektedir. Diğer binada ise yıkım işleri gerçekleştirilmiş olup, kazı hafriyat işleri tamamlanmış, temel imalatları devam etmektedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, betonarme çerçeve sistemi ile güçlendirilecek olan 4 binanın üçünde güçlendirme işleri tamamlanmış olup, elektrik ve mekanik işlere ve akabinde cephe yenileme ve ince işlere başlanmıştır. Geriye kalan tek binada ise güçlendirme işleri devam etmektedir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla işin fiziksel ilerleme oranı %35,49 seviyesindedir.

2. İskenderun Devlet Hastanesi

Teknik Özellikler	
Proje Arsa Alanı	129.580,22 m²
Proje İnşaat Alanı	132.396,25 m²
Proje Peyzaj Alanı	25.600 m²
Proje Kat Sayısı	2Bodrum + Alt Zemin + Üst Zemin + 5 Kat
Otopark Sayısı	1600 adet
Toplam İzolatör Sayısı	444 adet
Toplam Yatak Sayısı	600 Yatak
Hasta Yatak Sayısı	468 Yatak
Yoğun Bakım Yatak Sayısı	132 Yatak
Poliklinik Sayısı	200 adet
Ameliyathane Sayısı	27 adet
Doğum Odası Sayısı	11 adet + 1 adet suda doğum odası

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Röntgen Sayısı	12 adet
Tomografi Sayısı	2 adet
MR Sayısı	1 adet
Kemoterapi Koltuk Sayısı	15 adet
Diyaliz Koltuk Sayısı	30 adet
FTR Box Sayısı	40 adet

İskenderun Devlet Hastanesi'nin yapım işine ilişkin olarak 27.03.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda Akfen İnşaat – Dost İnşaat Adi Ortaklığı 2.289.966.419,88 TL bedelle en düşük teklifi vererek ihaleyi kazanmıştır. Ortaklık işbu İzahname tarihi itibarıyla %99,99 Akfen İnşaat, %0,01 Dost İnşaat şeklindedir. T.C. Sağlık Bakanlığı ile 06.04.2023 tarihinde noter huzurunda birim fiyat olarak sözleşme imzalanmıştır.

Projenin arsa alanı 129.580,22 m² olup, inşaat alanı 132.396,25 m²'dir. İş süresi 550 gün olarak belirlenmiş olup, öngörülen yapım maliyeti 2.289.966.419,88 TL'dir (KDV Hariç).

İskenderun Devlet Hastanesi bünyesinde KVC merkezi, anjiyografi, yanık merkezi, hiperbarik oksijen ünitesi, uyku laboratuvarı, girişimsel endoskopi, transfüzyon merkezi, mikrobiyoloji laboratuvarı, biyokimya laboratuvarı, ileri patoloji laboratuvarı, hematoloji laboratuvarı ve diyabet merkezi gibi gelişmiş tıbbi teknik ve tedavilerin uygulanacağı üniteler bulunmaktadır.

İskenderun Devlet Hastanesi'nde, her bir kolonun altına yerleştirilen deprem izolatörleri bölgede 2475 yıllık gerçekleşmiş deprem kayıtlarına dayanacak şekilde tasarlanmaktadır. Bu izolatörlerin kullanım amacı deprem etkisinin maksimum seviyede sönümlendirilmesi ve hastanenin operasyonel işleyişinin aksamamasıdır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Mart 2023 tarihinde imzalanan sözleşmeden bu yana hastanenin zemin etüt çalışması yapılmış ve tasarım süreci başlatılmıştır. Tasarım süreci devam ederken aynı zamanda sahada mobilizasyon çalışmalarına başlanmış ve hafriyat işleri devam etmektedir.

3. Amasya Devlet Hastanesi

Teknik Özellikler	
Proje Arsa Alanı	103.129,62 m²
Proje İnşaat Alanı	156.366,00 m²
Proje Peyzaj Alanı	41.715 m²
Proje Kat Sayısı	Bodrum + Zemin + 6 Kat
Otopark Sayısı	1600 Adet
Toplam İzolatör Sayısı	384 adet
Toplam Yatak Sayısı	600 Yatak
Hasta Yatak Sayısı	472 Yatak
Yoğun Bakım Yatak Sayısı	128 Yatak
Poliklinik Sayısı	205 adet
Ameliyathane Sayısı	26 adet
Doğum Odası Sayısı	8 adet + 1 adet suda doğum odası
Röntgen Sayısı	8 adet
Tomografi Sayısı	2 adet
MR Sayısı	1 adet
Kemoterapi Koltuk Sayısı	14 adet
Diyaliz Koltuk Sayısı	22 adet
FTR Box Sayısı	18 adet

08.05.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda Akfen İnşaat–Dost İnşaat Amasya Devlet Hastanesi Yapım İşi Adi Ortaklığı 2.730.000.000,00 TL bedelle en düşük teklifi vererek ihaleyi kazanmıştır. Ortaklık işbu İzahname tarihi itibarıyla %99,99 Akfen İnşaat, %0,01 Dost İnşaat şeklindedir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Amasya Devlet Hastanesi'nin yapım işine ilişkin olarak Sağlık Bakanlığı ile 20.06.2023 tarihinde noter huzurunda sözleşme imzalanmıştır. Projenin arsa alanı 103.129,62 m² olup, inşaat alanı 156.366,00 m²'dir. İş süresi 1.000 gün olarak belirlenmiş olup, öngörülen yapım maliyeti KDV hariç 2.730.000.000,00 TL'dir.

Amasya Devlet Hastanesi bünyesinde KVC merkezi, perinatal merkez, anjiyografi, yanık ünitesi, hiperbarik oksijen ünitesi, yardımcı üreme teknikleri merkezi, girişimsel endoskopi, transfüzyon merkezi, mikrobiyoloji laboratuvarı, biyokimya laboratuvarı, ileri patoloji laboratuvarı, hematoloji laboratuvarı ve diyabet merkezi gibi gelişmiş tıbbi teknik ve tedavilerin uygulanacağı üniteler bulunmaktadır.

Amasya Devlet Hastanesi'nde, her bir kolonun altına yerleştirilen deprem izolatörleri bölgede 2475 yıllık gerçekleşmiş deprem kayıtlarına dayanacak şekilde tasarlanmaktadır. Bu izolatörlerin kullanım amacı deprem etkisinin maksimum seviyede sönümlendirilmesi ve hastanenin operasyonel işleyişinin aksamamasıdır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Mayıs 2023 tarihinde imzalanan sözleşmeden bu yana hastanenin zemin etüt çalışması yapılmış ve tasarım süreci başlatılmıştır. Tasarım süreci devam ederken aynı zamanda sahada mobilizasyon çalışmalarına başlanmış ve hafriyat işleri ile birlikte zemin iyileştirme kazık işleri %90 seviyesinde olup temel betonarme işleri başlatılmıştır.

4. Hatay Acil Durum Hastaneleri

Teknik Özellikler	
3 Hastane Toplam İnşaat Alanı	40.850,00 m²
1 Hastane Toplam İnşaat Alanı	13.600,00 m²
3 Hastane Toplam Peyzaj Alanı	61.300 m²
Proje Kat Sayısı	Zemin + 1 Kat
Otopark Sayısı	150 Adet
Toplam Yatak Sayısı	70 Yatak
Hasta Yatak Sayısı	50 Yatak
Yoğun Bakım Yatak Sayısı	20 Yatak
Poliklinik Sayısı	20 adet
Ameliyathane Sayısı	4 adet
Röntgen Sayısı	2 adet
Tomografi Sayısı	1 adet
Diyaliz Koltuk Sayısı	8 adet

18.09.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda Hatay İli, Altınözü, Erzin, Payas İlçeleri Acil Durum Hastaneleri Yapım İşine ait ihale Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş, Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. İş Ortaklığı'nda kalmıştır. Ortaklık işbu İzahname tarihi itibarıyla %99,99 Akfen İnşaat, %0,01 Dost İnşaat şeklindedir.

Hatay Acil Durum Hastaneleri yapım işine ilişkin olarak 3 hastane için toplam inşaat alanı 40.850,00 m²'dir. İşin süresi 150 gün olarak belirlenmiş olup, öngörülen yapım maliyeti KDV hariç 1.814.000.000,00 TL'dir.

Hatay Acil Durum Hastaneleri, 3 ayrı hastane yapısından oluşmaktadır. Her bir hastane tip proje olup, hızlı yapılması adına çelik konstrüksiyon ile inşa edilmektedir. Her bir hastane bünyesinde günümüz hastane standartlarına uygun sterilizasyon, laboratuvar, evde sağlık, endoskopi, görüntüleme merkezi, diyaliz birimleri bulunmaktadır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla,

- Payas İlçesinde yer alan projenin fiziksel ilerleme oranı %99 seviyesindedir. İnşai işlemler tamamlanmış olup Geçici Kabul süreci 06.06.2024 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- Altınözü İlçesinde yer alan projenin fiziksel ilerleme oranı %99 seviyesindedir. İnşai işlemler tamamlanmış olup Geçici Kabul onay süreci devam etmektedir.
- Erzin İlçesinde yer alan projenin fiziksel ilerleme oranı %99 seviyesindedir. Hafriyat, betonarme, yapısal çelik imalatları tamamlanmıştır. İnşai işlemler tamamlanmış olup Geçici Kabul onay süreci devam etmektedir.

5. Yalıkavak Loft Projesi

Akfen GYO'nun maliyet artı kâr modeli ile işveren konumunda yer aldığı Bodrum'un Yalıkavak ilçesinde alınan ve yasal tüm izin ve süreçlerden geçmiş 22.197 m^2'lik alanın üstüne, 5.655 m^2 kapalı alana sahip bir lüks konut projesi olarak tasarlanan Yalıkavak Loft Projesi, Aralık 2022'de başlamıştır.

Arazinin şartlarından faydalanarak deniz manzarasını her noktadan görecek şekilde, arazinin kademelendirmesi üzerine tasarlanmış 29 adet havuzlu lüks villadan oluşan projenin yapım maliyeti yaklaşık 40,7 milyon ABD Doları seviyesindedir.

Yalıkavak Loft Projesi'nde daha önce Bodrum Loft Projesi'nde Dünya Mimarlık Festivali 2017 "Turizm Yatırımları Proje" kategorisinde ödül alan Tabanlıoğlu Mimarlık ile çalışılmaktadır.

Topoğrafya ve bölgenin doğası, güneşe, rüzgârlara göre konumu, var olan ağaçlar, bitki ve yeşilliklerle birlikte Türkiye'nin güneyindeki yazlık tesis projelerinin ihtiyaç programı da, uluslararası üst düzey standartlar hedefleyen projenin rasyonel bileşenlerini oluşturmaktadır.

Açık, yarı açık ve kapalı alanların iç içe geçerek oluşturduğu geçişken mekânlar Akdeniz iklimine ve değişen iklim koşullarına cevap veren bir yapılanma sağlamaktadır. Sahada inşaat sırasında kazılan taşlar, cephelerde, yaya yürüyüş yollarında, istinat duvarlarında ve yapısal elemanlarda yeniden kullanılması planlanmaktadır.

Projede doğa dostu, sürdürülebilir ve arazinin ekolojisine uygun üst düzey standart kalitesine sahip malzemeler kullanılarak insanlara yaşam alanı sunulması hedeflenmektedir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla işin fiziksel ilerleme oranı %57 seviyesindedir. Projede hafriyat işleri %93 oranında tamamlanmış olup taş duvar, betonarme, altyapı, elektrik, mekanik, cepheve ince işleri devam etmektedir.

6. Kıyıkışlacık Projesi

Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Ticaret A.Ş. ile imzaladığı 02.01.2024 tarihli maliyet artı kâr yapısını içeren sözleşme kapsamında Kıyıkışlacık Projesinin yapım işini Akfen İnşaat üstlenmiştir.

Muğla İli, Milas İlçesi, Kıyıkışlacık Mevkii, 310 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan yaklaşık 52.025 m^2 alan üzerinde yapımı planlanan ve toplamda yaklaşık 54.797 m^2 brüt inşaat alanına sahip olması öngörülen, güncel projede 37 bloklu turizm tesis alanı ve havuzlu günübirlik tesis alanları olarak çalışmalarına devam eden proje için zemin etüt çalışmaları tamamlanmış olup buna paralel tasarım işleri devam etmektedir.

Proje kapsamında 43,055.50 m^2 apart otel inşaat alanı, 4,980.00 m^2 sığınak – teknik alan, 4,262.00 m^2 sosyal donatı alanı bulunmaktadır. Bu dağılımda 1,300.00 m^2 teknik bina, 1,200.00 m^2 sosyal alan bodrum katlar şeklinde planlanan proje 54,797 m^2 toplam brüt inşaat alanına sahip olacaktır.

Apart otel ünite kapasitesi 464 (47 adet "3+1", 79 adet "2+1", 238 adet "1+1" ve 65 adet "1+0") olan projede 35 oda (35 yatak) kapasiteli apart otel bulunması öngörülürken tercihli turizm tesis alanı 30,714.54 m^2 ve günübirlik tesis alanı 21,310.61 m^2 parsel alanlarında olacak şekilde planlanmıştır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Projenin yaklaşık yapım maliyeti 117,5 milyon ABD Doları seviyesinde öngörülmektedir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket, sağlık, inşaat, yurt ve gayrimenkul sektörlerini içeren farklı sektörlerde faaliyet göstermekte olup; bunlardan sağlık ve inşaat sektörleri Şirket'in finansal büyüklüğündeki payı dikkate alındığında daha fazla öne çıkmaktadır.

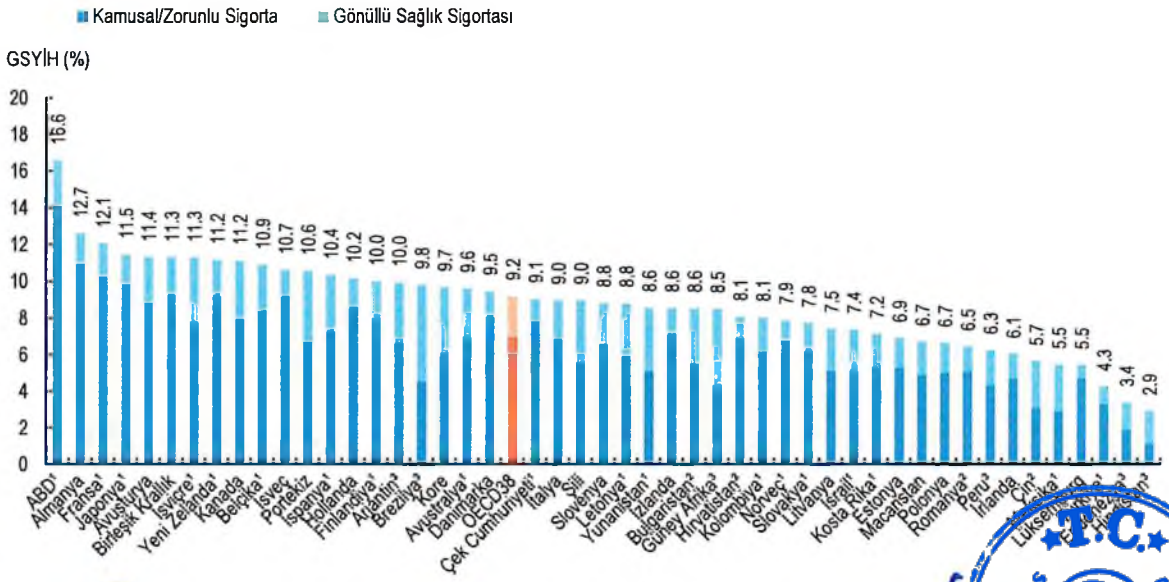
Sağlık Sektörü

Dünya Sağlık Sektörü

Sağlık sektörü finansal anlamda zorluk yaşayan bir sektör olup, devletler için ciddi kaynak ayırmayı gerektirmektedir.

2019 yılında, Covid-19 pandemisi öncesi dönemde, OECD ülkeleri sağlık harcamalarına ortalama GSYİH'larının yaklaşık %8,8'ini ayırmaktaydı; ancak 2021 yılında bu oran %9,7'ye yükselmiştir.

ABD, 2021 yılında GSYİH'sının %17,4'ünü ve 2022 yılında ise %16,6'sını ayırarak GSYİH'ya oranla en fazla sağlık harcaması gerçekleştiren ülke olmuştur. ABD'nin ardından GSYİH'ya oranla en fazla kaynak ayıran ülke Almanya olmuştur. Almanya, 2021 yılında GSYİH'sının %12,9'unu ve 2022 yılında ise %12,7'sini sağlık harcamalarına ayırmıştır. Türkiye ve diğer gelişen ülkelerde GSYİH'ya oranla ayrılmış olan kaynaklar daha kısıtlıdır. Türkiye, 2021 yılında GSYİH'sının %4,6'sını ve 2022 yılında ise %4,3'ünü ayırmıştır (*Kaynak: OECD, https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=SHA*).

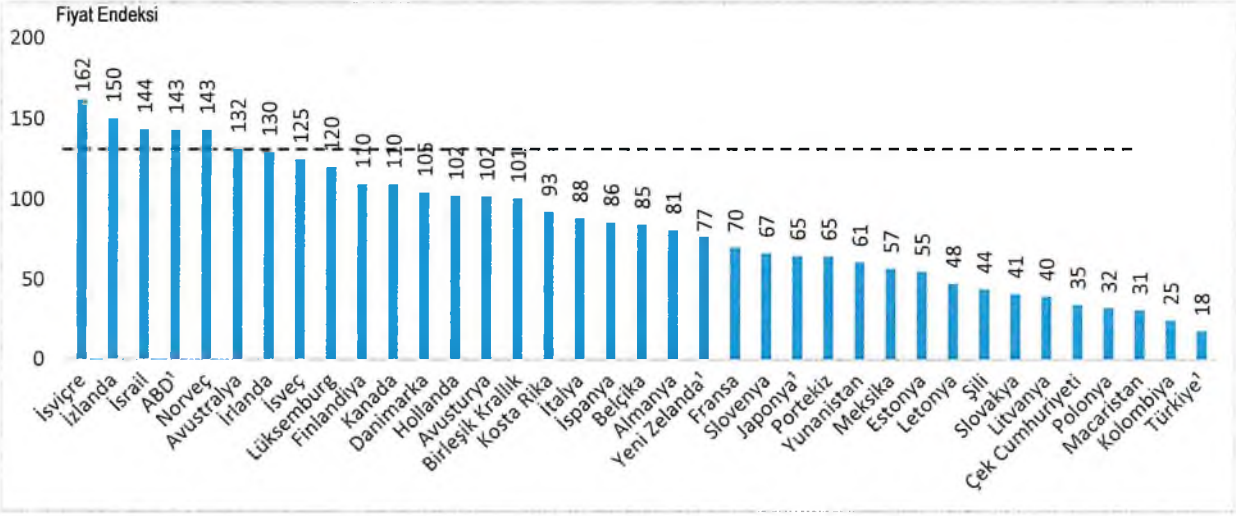


Dipnot: 1: OECD 2022 tahminidir, 2: OECD 2021 tahminidir, 3: OECD 2020 tahminidir

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kişi başına düşen ortalama sağlık harcamasının OECD ülkelerinde yıllık 5.000 ABD Doları seviyelerindeyken, ABD'de bu tutar, 12.555 ABD Doları seviyelerindedir. Türkiye'de ise kişi başına düşen ortalama sağlık harcaması tutarı, 1.828 ABD Doları seviyesindedir (*Kaynak: OECD, https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=SHA*).

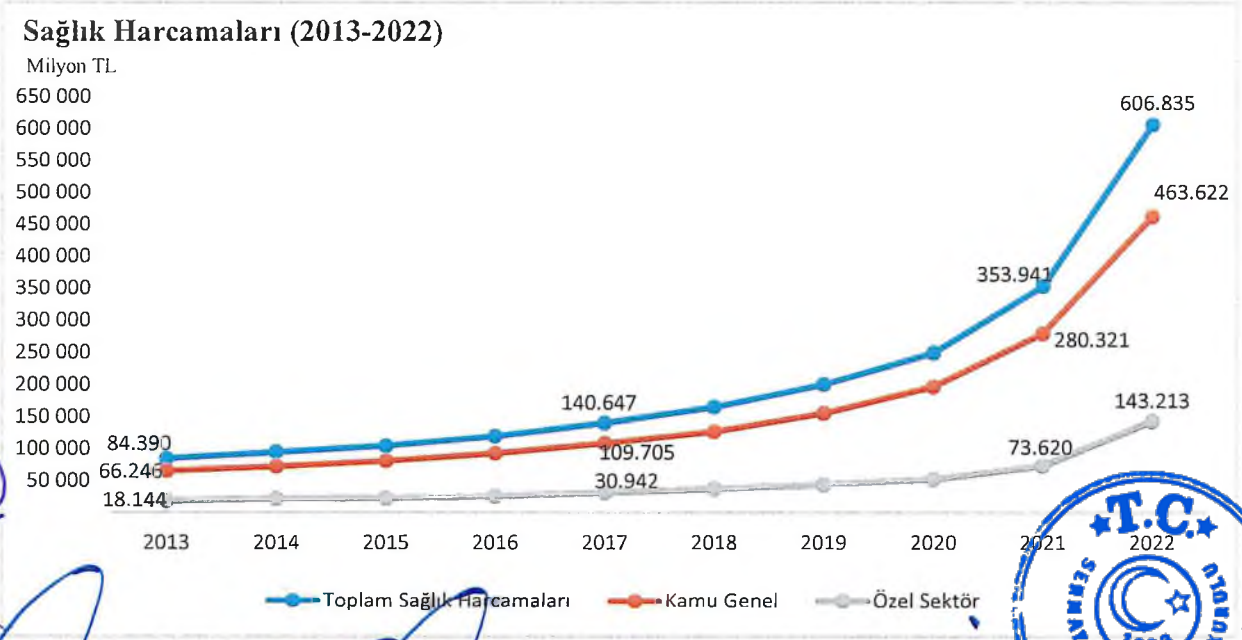
2021 yılı OECD verileri baz alındığında İsviçre en yüksek sağlık hizmeti fiyatlarına sahip olan ülke ve Türkiye de en düşük sağlık hizmeti fiyatına sahip ülkedir. Türkiye sağlık hizmetleri fiyatı, OECD ortalamasının %18'ine tekabül etmektedir (*Kaynak: OECD, https://stat.link/uh51am*).



Dipnot: Hastaneler için, KÖİ'ler, genellikle tıbbi ve tıbbi olmayan personel maaşları kullanılarak tahmin edilmektedir (girdi yöntemi). Kore için güncellenmiş sağlık fiyatlarıyla ilgili veri bulunmamaktadır.

Türkiye'de Sağlık Sektörü

TÜİK verilerine göre toplam sağlık harcaması 2022 yılında bir önceki yıla göre %71,5 oranında artarak yaklaşık 606,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu harcamanın 463,5 milyar TL'si kamu tarafından gerçekleştirilmiş olup, 143,3 milyar TL'lik kısmı özel sektör tarafından gerçekleştirilmiştir.



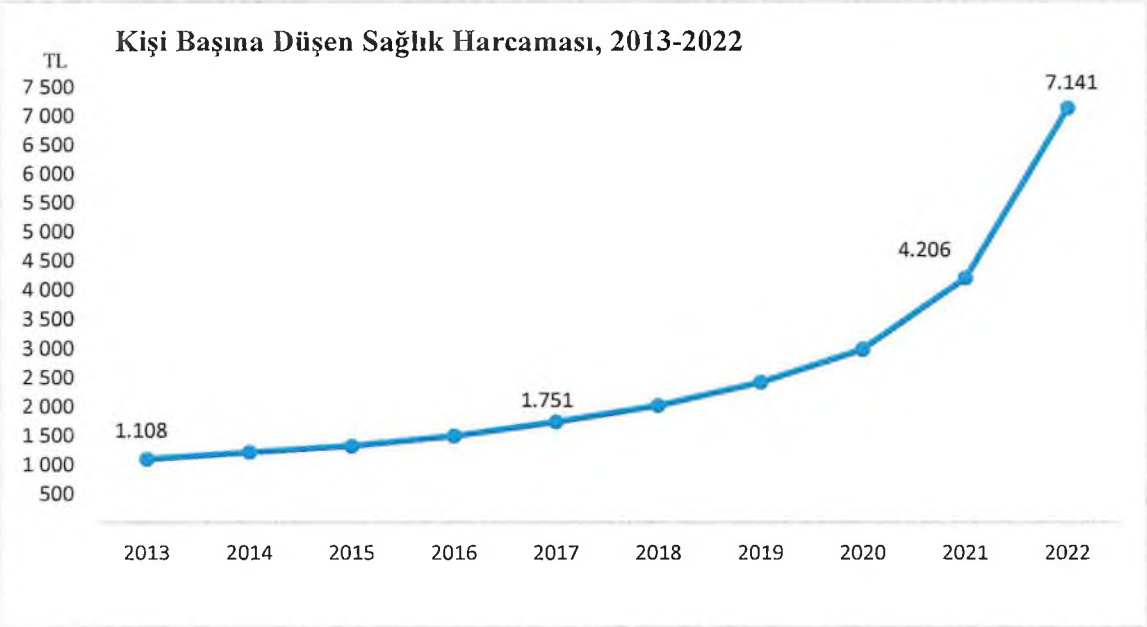
Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

(*Kaynak: TÜİK, Sağlık Harcamaları İstatistikleri, 2022, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Saglik-Harcamalari-Istatistikleri-2022-49676#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=Toplam%20sa%C4%9Fl%C4%B1k%20harcamas%C4%B1%202022%20y%C4%B1l%C4%B1nda,milyon%20TL%20olarak%20tahmin%20edildi.*)

Kamu ve özel sektör sağlık harcamalarının detaylı kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Genel Devlet ve Özel Sektöre Göre Toplam Sağlık Harcaması (2021 ve 2022)				
(milyon TL)	**2021**	**Pay (%)**	**2022**	**Pay (%)**
Toplam Sağlık Harcaması	**353.941**	**100**	**606.835**	**100**
Genel devlet	280.220	79,2	463.516	76,4
Merkezi devlet	111.180	31,4	191.862	31,6
Mahalli idareler	1.975	0,6	3.668	0,6
Sosyal Güvenlik Kurumu	167.065	47,2	267.986	44,2
Özel sektör	73.721	20,8	143.319	23,6
Hanehalkları	56.342	15,9	112.018	18,5
Diğer	17.380	4,9	31.301	5,2

(*Kaynak: TÜİK, Sağlık Harcamaları İstatistikleri, 2022, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Saglik-Harcamalari-Istatistikleri-2022-49676#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=Toplam%20sa%C4%9Fl%C4%B1k%20harcamas%C4%B1%202022%20y%C4%B1l%C4%B1nda,milyon%20TL%20olarak%20tahmin%20edildi.*)

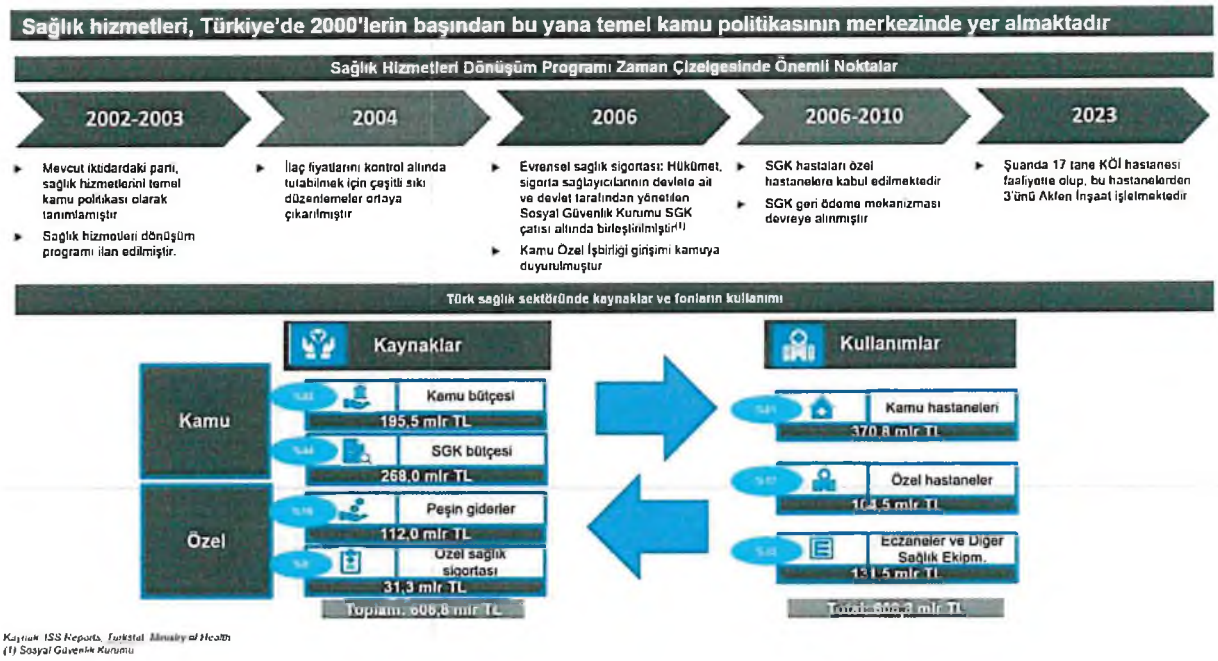


Kişi başına sağlık harcaması bir önceki yıla oranla %69,8 artışla 7.141 TL olmuştur.

(*Kaynak: TÜİK, Sağlık Harcamaları İstatistikleri, 2022, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Saglik-Harcamalari-Istatistikleri-2022-49676#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=Toplam%20sa%C4%9Fl%C4%B1k%20harcamas%C4%B1%202022%20y%C4%B1l%C4%B1nda,milyon%20TL%20olarak%20tahmin%20edildi.*)

Türkiye'de sağlık sektörüne dair dönüşüm programındaki önemli noktalar ve kaynak ve kullanım mekanizması aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

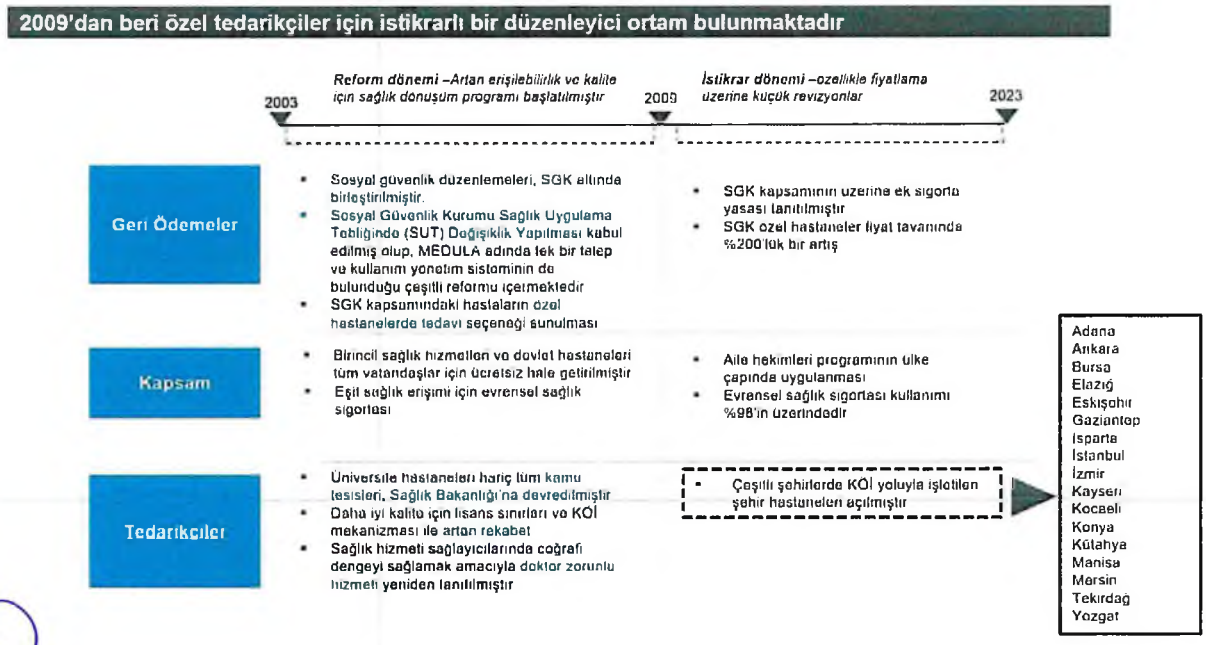
Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



Kaynak: SGK Raporları, TÜİK, Sağlık Bakanlığı verileri

(04) *Sosyal Güvenlik Kurumu*

Türkiye'de sağlık sektörü ile ilgili son 20 yılda birçok düzenleme yapılmıştır. Sağlık dönüşüm programı ile ilgili düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır.

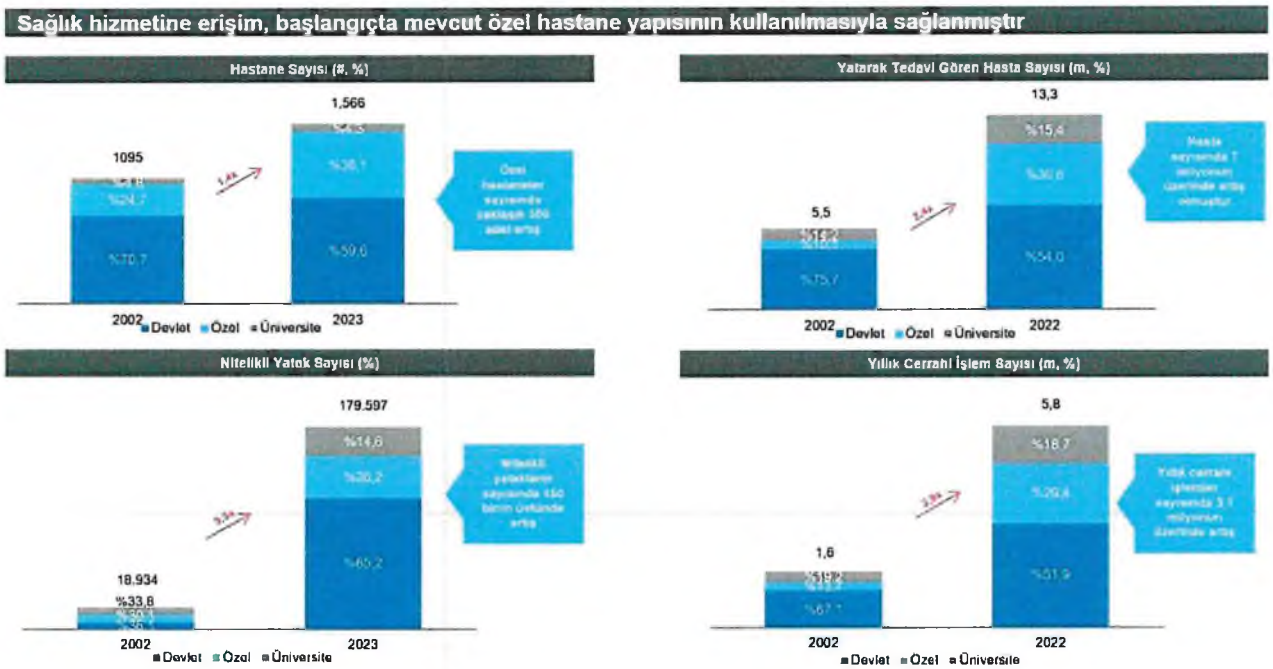


Aşağıdaki grafiklere göre Türkiye'de hastane sayısı 2002 yılında 1.095 olup, 2023 yılında bu sayı 1.566'ya yükselmiştir. 2002 yılında özel hastane sayısı 271 iken, bu sayı 2023 yılı itibarıyla 565 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca, 2002 yılında yatarak tedavi gören hasta sayısı 5,5 milyon iken, 2022 yılında bu sayı 13,3 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Nitelikli yatak sayısı 2002 yılında 18.934 iken, 2023 yılında ise 179.597 olarak gerçekleşerek sağlıkta dönüşüm hareketini yansıtmıştır. Gelişen sağlık sistemi ile yıllık bazda gerçekleşen

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

cerrahi işlem sayısında da büyük bir artış gözlemlenmiştir. 2002 yılında 1,6 milyon kişi cerrahi işlem yaptırmışken, bu sayı 2022 yılında 5,8 milyon olarak gerçekleşmiştir.



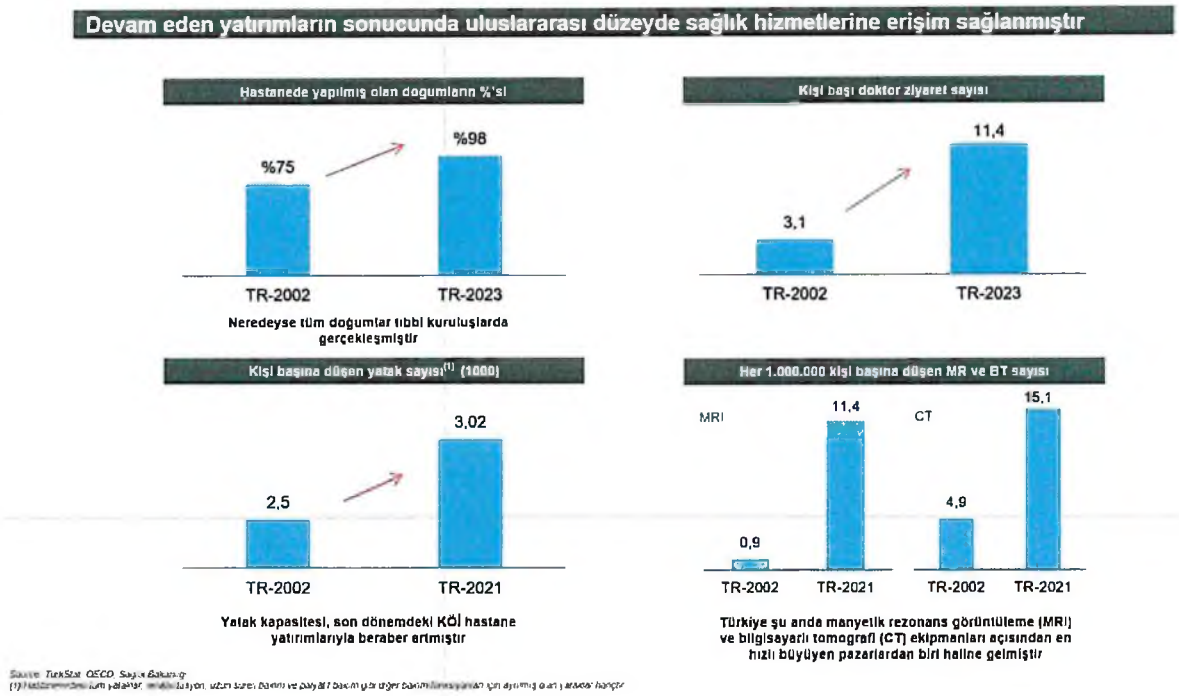
(Kaynak: Sağlık Bakanlığı, Sağlık İstatistikleri Yıllığı 2022, https://dosyasb.saglik.gov.tr/Eklenti/48054/0/siy202205042024pdf.pdf)

(Kaynak: Sağlık Bakanlığı, Sağlık İstatistikleri Yıllığı 2023 Haber Bülteni, https://dosyamerkez.saglik.gov.tr/Eklenti/49429/0/haber-bulteni-2023-30092024pdf.pdf)

Gelişen sağlık sistemi ile hastanede yapılmış olan doğum yüzdelerinde, kişi başı doktor ziyaret sayısında, kişi başına düşen yatak sayısında ve tıbbi ekipman sayısında büyük artışlar gözlemlenmiştir. 2002 yılında doğumların %75'i hastanede gerçekleşirken, bu oran 2023 yılında %97,5'e yükselmiştir. Kişi başı doktor ziyaret sayısı 2002 yılında 3,1 iken, 2023 yılında bu sayı 11,4'e yükselmiştir. KÖİ hastanelerinin devreye girmesiyle birlikte yatak kapasitesindeki artış ivmelenmiştir. 2002 yılında 1.000 kişiye 2,5 yatak düşerken, 2021 yılında 1.000 kişiye düşen yatak sayısı 3,0'e yükselmiştir. 1.000.000 kişiye düşen manyetik rezonans görüntüleme cihazı 2002 yılında 0,9 iken, 2021 yılında 11,4'e yükselmiştir. Aynı zamanda 1.000.000 kişiye düşen bilgisayarlı tomografi sayısı 2002 yılında 4,9 iken, 2021 yılında 15,1'e yükselmiştir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



(Kaynak: Sağlık Bakanlığı, Sağlık İstatistikleri Yıllığı 2022, https://dosyasb.saglik.gov.tr/Eklenti/48054/0/siy202205042024pdf.pdf)

(Kaynak: Sağlık Bakanlığı, Kaynak: Sağlık Bakanlığı, Sağlık İstatistikleri Yıllığı 2023 Haber Bülteni, https://dosyamerkez.saglik.gov.tr/Eklenti/49429/0/haber-bulteni-2023-30092024pdf.pdf)

(Kaynak: OECD, https://data.oecd.org/healtheqt/hospital-beds.htm)

(Kaynak: OECD, https://data.oecd.org/healtheqt/magnetic-resonance-imaging-mri-units.htm#indicator-chart*)*

(Kaynak: OECD, https://data.oecd.org/healtheqt/computed-tomography-ct-scanners.htm#indicator-chart)

KÖİ Modeli

Genel anlamda KÖİ bir sözleşmeye dayalı olarak, yatırım ve hizmetlerin, projeye yönelik maliyet, risk ve getirilerinin, kamu ve özel sektör arasında paylaşılması yoluyla gerçekleştirilmesini ifade etmektedir.

Kamu kaynaklarının yeterli olmaması ve bu kaynakların kısılması ya da bu kaynakların gelir getirmeyen kamu hizmetlerine yönelmesi üzerine KÖİ yöntemi yatırımlara finansman sağlanması bakımından yaygınlaşmıştır. Günümüzde altyapı yatırımları, yatırımlara ayrılan geleneksel kamu fonlarının büyük bir kısmını tüketmektedir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerin altyapı yatırımlarını gerçekleştirmek için gerekli finansman ihtiyacı, son yıllarda kullanımı yaygınlaşan KÖİ'ye olan ilgiyi artırmaktadır. Kamu bu yolla en azından mali imkansızlıklar nedeniyle gerçekleştiremediği yatırımların yapılmasının yolunu açmaktadır.

KÖİ modelleri 4 (dört) farklı yöntemde hayat bulmaktadır. Bu yöntemler:

- Yap-İşlet,
- Yap-İşlet-Devret,
- Yap Kirala-Devret,
- İşletme Hakkı Devri'dir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KÖİ modeli başlangıçta, ülkelerin altyapı yatırımlarının karşılanması için ihtiyaç duyulan finansmanı sağlamak üzere başvurulan bir yol olarak görülürken, günümüzde özel sektörün verimli işletmecilik becerilerinden yararlanılacağı, kamunun ise yatırımların koordinasyonu, genel planlama, denetleme ve politika belirleme gibi alanlarda odaklaşmasının sağlanacağı bir model olarak kabul edilmektedir.

Ülkemizde, 1986 yılında enerji projeleriyle birlikte KÖİ modelleri yatırımlarda kullanılmaya başlanmış olup, 2011 yılı sonu itibariyle Yap-İşlet, Yap-İşlet-Devret, Yap Kirala ve İşletme Hakkı Devri modelleriyle 8 farklı sektörde toplam 134 projenin uygulama sözleşmesi imzalanmıştır. 1986 yılında atılan KÖİ adımları 2003 yılı ve sonrasında ciddi artışlar olduğu gözlemlenmiş ve yatırımlar hız kazanmıştır.

KÖİ modelini klasik yöntemlerden ayıran en önemli özellik, özel sektör ile işbirliğinin sadece inşaat aşamasında değil işletme aşamasında da devam etmesi ve özel sektör inşaat ve işletme sinerjisinin oluşturulmasıdır. (*Kaynak: https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/10/D%C3%BCnyada-ve-T%C3%BCrkiyede-Kamu-%C3%96zel-%C4%B0%C5%9Fbirli%C4%9Fi-Uygulamalar%C4%B1na-%C4%B0li%C5%9Fkin-Geli%C5%9Fmeler-2012.pdf*)

- Türkiye'de gerçekleştirilen KÖİ projelerinde 4 farklı KÖİ modeli kullanılmaktadır. Bu modeller arasından en çok kullanılanı 128 projeyle Yap-İşlet-Devret iken, onu 121 projeyle İşletme Hakkı Devri, 18 projeyle Yap-Kirala-Devret ve 5 projeyle Yap-İşlet modelleri takip etmektedir.
- KÖİ modeliyle gerçekleştirilen projelerin yatırım tutarlarının[2] sektörel dağılımına bakıldığında; 2024 yılı Eylül ayı fiyatlarıyla 34,36 milyar ABD Doları ile karayolu sektörünün ilk sırada olduğu görülmektedir. Havaalanları ise 25,09 milyar ABD Doları ile ikinci sıradadır. Bunu 22,31 milyar ABD Doları ile enerji sektörü takip etmektedir. Yap-Kirala-Devret modeliyle gerçekleştirilen sağlık projeleri 13,43 milyar ABD Doları ile dördüncü sıradadır.
- İşletme hakkı devri bedellerinin[3] sektörel dağılımına bakıldığında havaalanlarının 81,25 milyar ABD Doları ile (KDV dâhil, 2024 yılı Eylül ayı fiyatlarıyla) birinci sırada bulunduğu görülmektedir. Bunu 23,35 milyar ABD Doları ile enerji sektörü, 3,34 milyar ABD Doları ile limanlar ve 3,27 milyar ABD Doları ile yat limanları takip etmektedir.
- KÖİ iş modeliyle birçok sektörde yatırım yapılmış olup, bu iş modeliyle toplam sözleşme hacmi bazında en çok karayolu projelerine yatırım yapılmışken, sağlık sektörü yatırımları dördüncü sırada yer almaktadır. Karayolu projelerine toplamda yaklaşık 34,4 milyar ABD Doları tutarında yatırım yapılmış olup, sağlık projelerine ise yaklaşık 13,4 milyar ABD Doları tutarında yatırım yapılmıştır.

(*Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, https://www.sbb.gov.tr/koi-gostergeleri/*)

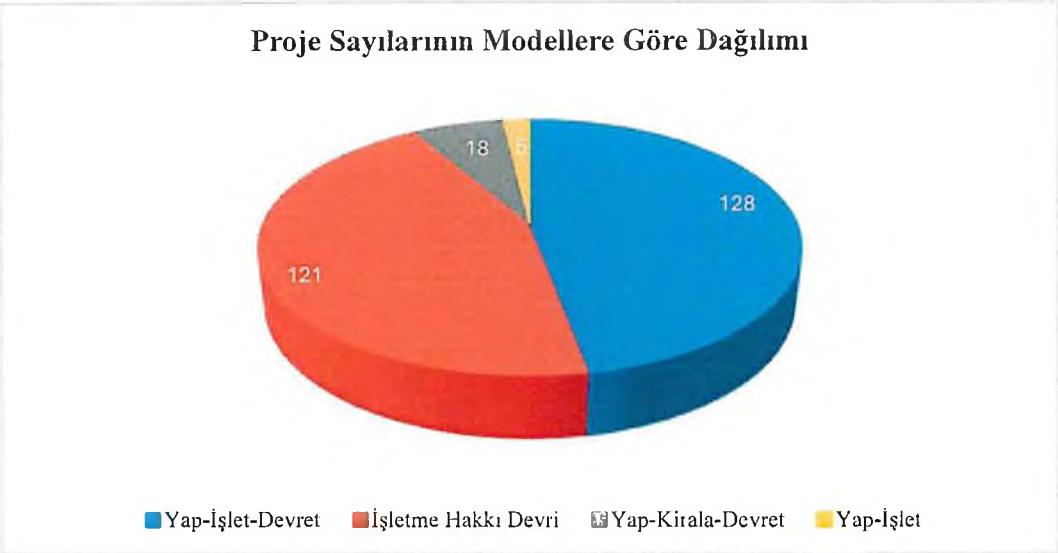
Aşağıdaki grafikte bulunan proje sayılarının modellere göre dağılımı baz alındığında, en çok tercih edilen iş modeli yap-işlet-devret metodu olmuşken, en az tercih edilen iş modeli ise yap-işlet olarak gerçekleşmiştir.

---

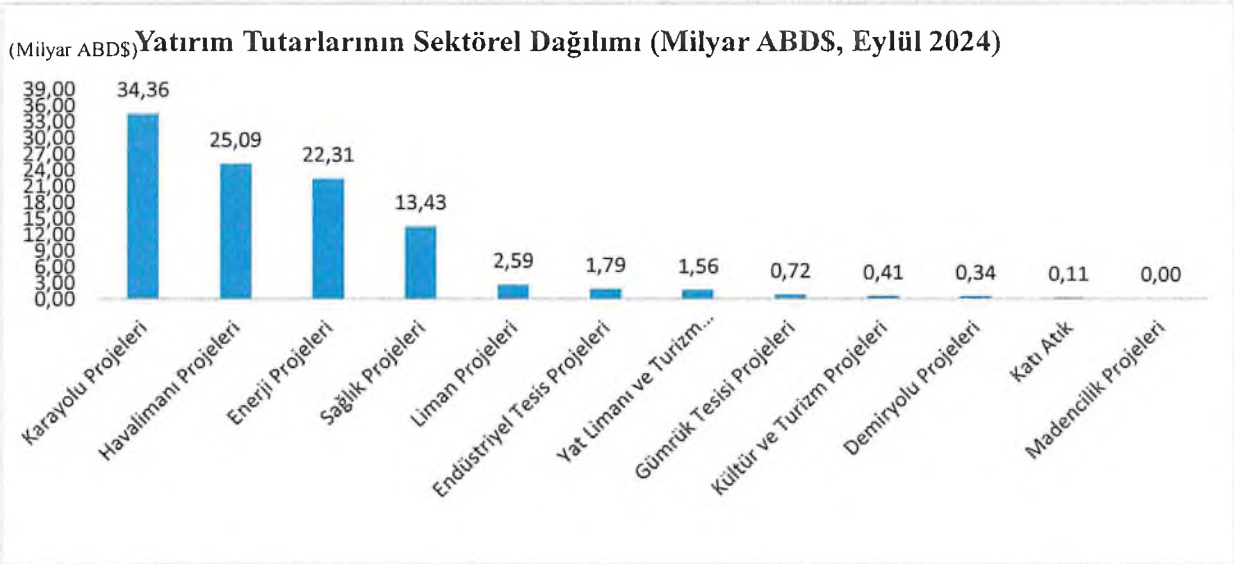
[2] **Yatırım Tutarı:** *YİD, İHD, YKD ve Yİ projelerinde, sözleşmedeki toplam yatırım tutarının sözleşme tarihindeki ABD Doları/TL değeri kullanılarak ABD Dolarına çevrilmesinden sonra, ABD aylık tüketici fiyat endeksi ile güncelleme tarihine getirilmesi sonucu elde edilen tutarı ifade eder.*

[3] **İHD Bedeli:** *İHD projelerinde (idarenin, mevcut kamu yatırımlarının işletilmesini bir bütün olarak veya kısmen, mülkiyet hakkı idarede kalmak kaydıyla bir işletme hakkı bedeli karşılığında belli süre ve şartlarla görevli şirkete devrettiği projelerde), sözleşmede belirlenen toplam işletme hakkı devri bedelinin, sözleşme tarihindeki ABD Doları/TL değeri kullanılarak ABD Dolarına çevrilmesinden sonra, ABD aylık tüketici fiyat endeksi ile güncelleme tarihine getirilmesi sonucu elde edilen tutarı ifade eder.*

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



(*Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, https://www.sbb.gov.tr/koi-gostergeleri/*)

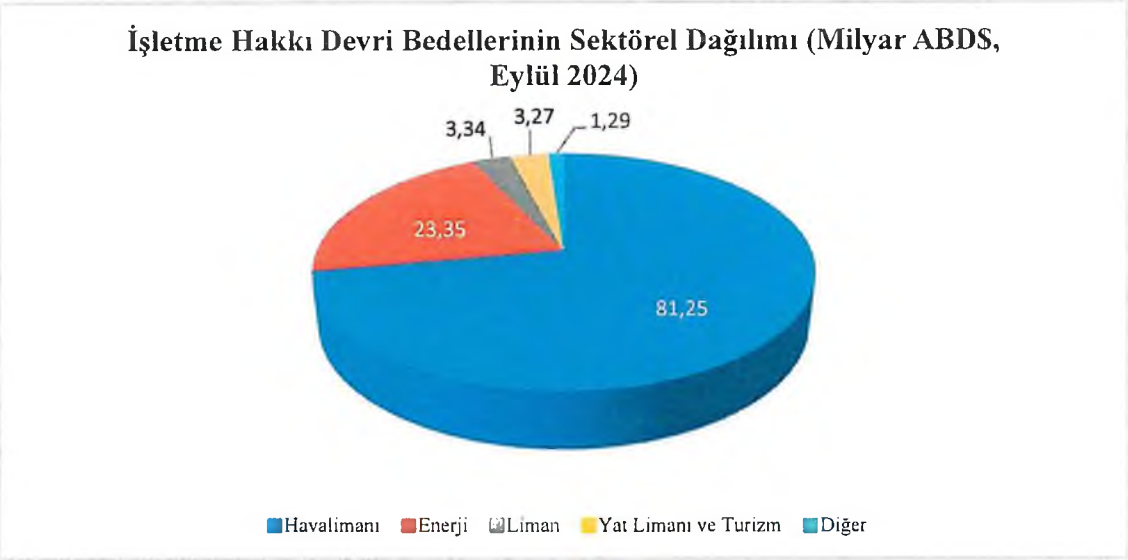


(Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, *https://www.sbb.gov.tr/koi-gostergeleri/*)

İşletme hakkı devri bedellerinin sektörel dağılımı aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

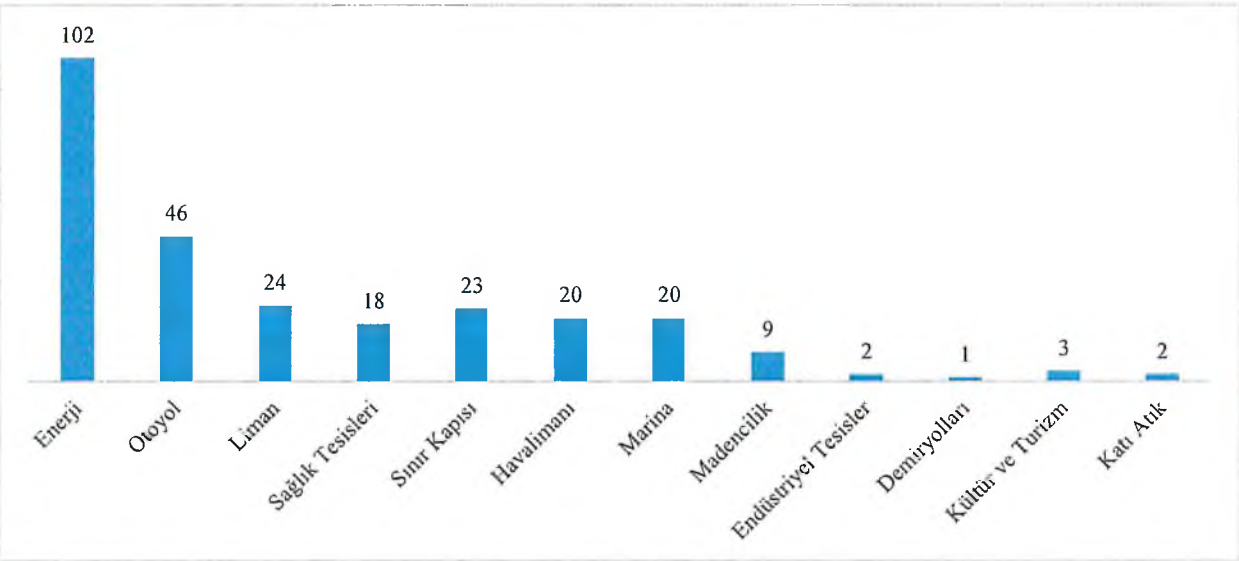
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



(*Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, https://www.sbb.gov.tr/koi-gostergeleri/*)

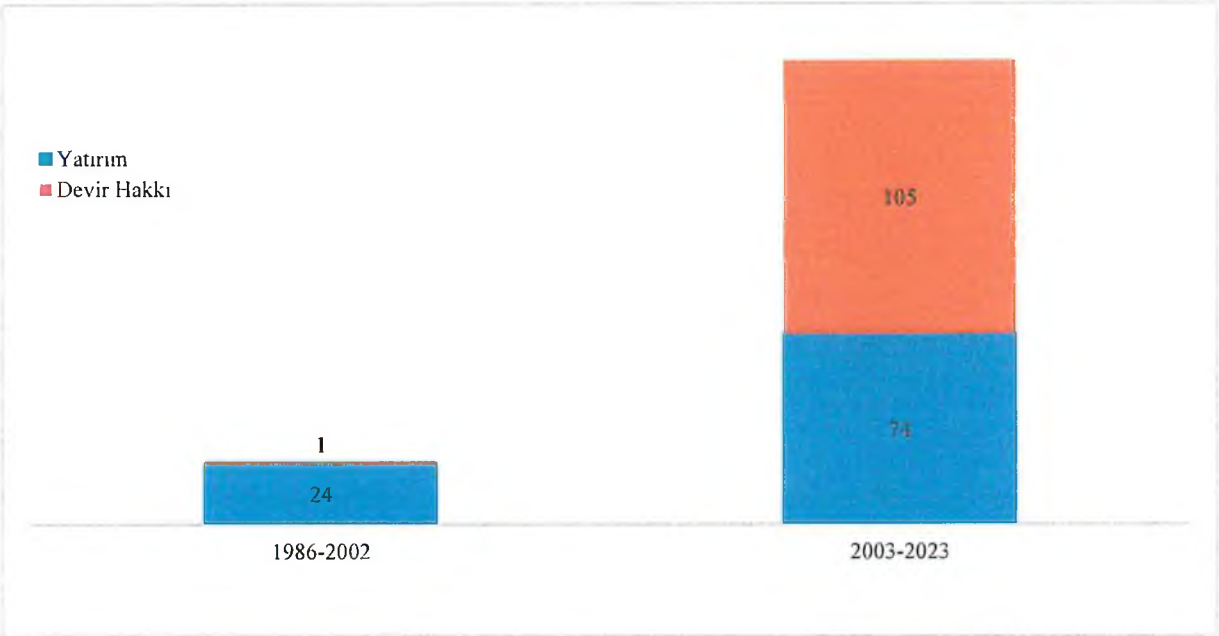
Kamu Özel İşbirliği modeliyle 1986 yılından 2023 yılına kadar toplamda 270 proje hayata geçirilmiş olup, projelerin dağılımı aşağıdaki grafikte yer almaktadır.



(*Kaynak: https://www.invest.gov.tr/tr/library/publications/lists/investpublications/altyapi-sektoru-raporu.pdf*)

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yapılan yatırım ve işletme devir hakkı tutarı KÖİ sözleşme sayılarındaki artıştan kaynaklı son 20 yılda büyük bir yükseliş göstermiştir.



(*Kaynak: https://www.invest.gov.tr/tr/library/publications/lists/investpublications/altyapi-sektoru-raporu.pdf*)

Şehir Hastanelerinde KÖİ

Genel anlamda KÖİ bir sözleşmeye dayalı olarak, yatırım ve hizmetlerin, projeye yönelik maliyet, risk ve getirilerinin, kamu ve özel sektör arasında paylaşılması yoluyla gerçekleştirilmesini ifade etmektedir.

Bu model, Avrupa Birliği tarafından Yeşil Kitap'ta "*kamu ile özel sektör arasında, bir altyapının finansmanı, yapımı, yenilenmesi, yönetimi, bakımı ve hizmetlerin sunumunu sağlamayı amaçlayan ortaklık*" şeklinde tanımlanmıştır. Kamu hizmetlerinin uygulanması teknolojik yeniliklerle kolaylaşırken, hizmetlerin farklılaşmasına bağlı olarak da zorlaşmaktadır. Söz konusu hizmetlerin devlet eliyle yapılmasındaki güçlükleri aşma amacıyla devlet, kamu hizmetlerini sağlamak için özel hukuk kişileriyle sözleşme imzalayıp söz konusu kişileri bu sürece ortak etmektedir. Dolayısıyla kamu özel ortaklığı ile özel sektörde atıl durumda olan sermayenin hastanelerde kullanılarak yatırıma dönüştürülmesine; etkin, verimli ve kaliteli sağlık hizmet sunumunun sağlanmasına; kamudaki finansman ve bütçe sorunlarına çözüm bulunmasına yarar sağlayacağı düşünülmektedir. Bu bağlamda kamu özel ortaklığı, sağlık alanında hızla yaygınlaşan hizmetlerin işletmecilik esasları temelinde örgütlendirildiği bir modeldir. Devletin sadece tıbbi hizmet (çekirdek hizmet) üretiminde yer aldığı bu modelde

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

sağlık tesislerinin yapımı, tıbbi destek ve tıbbi olmayan hizmetlerin sunumu ve ticari alanların işletilmesi özel sektöre (tek bir ortak girişime) blok halinde devredilmektedir.

Türkiye'de kamu özel ortaklığı alanında Yap-İşlet-Devret, Yap-Kirala-Devlet, Yap-İşlet ve İşletme Hakkı Devri gibi modeller uygulamaktadır. Sağlık sektöründe yapılan şehir hastaneleri ve sağlık kampüslerinde Yap-Kirala-Devret modeli kullanılmaktadır.

Bu modelde özel sektör tesisi yapıp, fiziksel donanımını sağlamaktadır. Ayrıca, sözleşme boyunca özel sektörün görev alanına giren birimleri işletmekte ve sonunda tesisi kamuya devretmektedir. Sağlık tesisinin yapımı ve tesis için sağlanan teçhizat karşılığında kamu, özel sektör firmasına kullanım bedeli ödemektedir. Sözleşme süreleri hastaneler için uzun süreliğine olmakta ve özel sektör tıbbi hizmet (çekirdek hizmet) dışındaki hizmetleri de yürütmektedir.

Tesisler özel sektöre bedelsiz üst hakkı sağlanan kamu arazisi üzerinde, finansmanı tamamen özel sektör tarafından sağlanarak inşa edilmekte ve gerekli teçhizatla donatılmaktadır.

Sağlık sektöründe yapılan şehir hastaneleri ve sağlık kampüslerinde Yap-Kirala-Devret modeli kullanılmaktadır. Bu modelde özel sektör sağlık tesisini yapıp, fiziksel donanımını sağlamaktadır. Ayrıca, sözleşme boyunca özel sektörün görev alanına giren hizmetleri işletmekte ve sonunda tesisi kamuya devretmektedir.

KÖİ modelinde sağlık yatırımları Türkiye'nin farklı konumundaki şehir hastanelerini kapsamakta olup; işbu İzahname tarihi itibarıyla 18 adet şehir hastanesi faaliyete geçmiş bulunmaktadır. Hastane projelerinin sözleşme süresi toplamda 28-29 yıl sürmektedir.

Türkiye'de KÖİ modelinde ilk şehir hastanesi inşaatı Ocak 2017'de tamamlanmış ve hizmete girmiştir.

Sağlık tesisinin yapımı ve tesis için sağlanan teçhizat karşılığında kamu, özel sektör firmasına çeyreklik dönemlerde kullanım bedeli ödemektedir. Sözleşme süreleri hastaneler için uzun süreliğine olmakta ve özel sektör tıbbi hizmetler (çekirdek hizmet) dışındaki hizmetleri de yürütmektedir. Yürütülen bu hizmetler kapsamında kamu aylık olarak özel sektöre hizmet ödemesi yapmaktadır.

Sağlık tesisleri özel sektöre üst hakkı sağlanan kamu arazisi üzerinde, finansmanı tamamen özel sektör tarafından sağlanarak inşa edilmekte ve gerekli teçhizatla donatılmaktadır.

İhaleyi alan özel şirkete kamu tarafından sözleşme süresine uygun olarak iki farklı ödeme yapılmaktadır:

- **Kullanım Bedeli**: Özel sektör tarafından yapılan sağlık tesisinin yatırımını karşılamak üzere, kamu tarafından özel sektöre yapılması gereken sözleşmede yer alan yıllık kullanım ücretiüni ifade etmektedir. Sözleşmede belirtilen kullanım bedeli tutarı, üç aylık çeyreklerde yapılan hesaplamalar ile özel sektöre ödenmektedir. Kullanım bedeli, KÖİ Uygulama Yönetmeliği'nde belirtilen esaslara göre hesaplanacak ve ödemeleri gerçekleştirilecektir. Kullanım bedelinin tutarı, idare ile Proje Şirketi arasında, (i) Isparta ve Eskişehir Şehir Hastaneleri için KÖİ sözleşmesi süresince ve (ii) Tekirdağ Şehir Hastanesi için proje finansmanı için kullanılan kredinin vadesi boyunca,-sabit bir bedelin, üç aylık periyotlar ile enflasyona bağlı olarak (ve proje finansmanı için kullanılan kredinin döviz cinsinden olması halinde döviz kurundaki değişimlere karşı bir koruma da içerecek şekilde) güncellenmesi ile tespit edilmektedir.
- **Hizmet Bedeli**: Aşağıda yer alan hizmetler için personel ve ekipman temini ile hizmete ilişkin her türlü bakım onarımı da kapsayacak şekilde hizmet alımı yoluyla sağlanacak tüm işler karşılığında kamu tarafından özel sektöre her bir hizmet için yapılan aylık ücreti ifade eder. Özel sektöre yapılan bu ödemeler hizmet bazlı aylık olarak yapılmakta

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

olup; hizmet ödemeleri her yıl Ocak ayında güncellenmektedir. Hesaplama döneminde, bir önceki ayın ÜFE-TÜFE ortalama artış oranı ve ilgili asgari ücret artış oranına göre hibritsel oranlarda bedel güncellemesi yapılmaktadır. Ancak SUT kapsamındaki hizmetlerden olan laboratuvar ve görüntüleme hizmeti hariçtir; bu hizmetler için ÜFE-TÜFE ve asgari ücret güncellemesi kullanılmamaktadır.

Tıbbi hizmet (çekirdek hizmet) dışında kalan aşağıda yer alan destek hizmetleri özel sektöre yaptırılmaktadır. Söz konusu hizmetler, içerikleri bakımından "Tıbbi Destek Hizmetleri" ve "Destek Hizmetleri" olarak iki farklı şekilde kategorize edilmektedir:

- **Tıbbi Destek Hizmetleri:**
  - *Görüntüleme Hizmetleri*
  - *Laboratuvar Hizmetleri*
  - *Sterilizasyon ve Dezenfeksiyon Hizmetleri*
  - *Diğer Tıbbi Ekipman Destek Hizmetleri*
- **Destek Hizmetleri:**
  - *Bina ve Arazi Hizmetleri*
  - *Olağanüstü Bakım ve Onarım Hizmeti (Kullanım Süresi Değişimi)*
  - *Ortak Hizmetler Yönetimi Hizmeti*
  - *Mefruşat Hizmeti*
  - *Yer ve Bahçe Bakım Hizmetleri*
  - *Temizlik Hizmetleri*
  - *Hastane Bilgi Yönetim Sistemi (HBYS) Uygulama ve İşletme Hizmeti*
  - *Güvenlik Hizmetleri*
  - *Hasta Yönlendirme ve Refakat / Resepsiyon / Yardım Masası / Taşıma Hizmetleri*
  - *İlaçlama Hizmetleri*
  - *Otopark Hizmetleri*
  - *Atık Yönetim Hizmetleri*
  - *Çamaşır ve Çamaşırhane Hizmetleri*
  - *Yemek Hizmetleri*

Hizmetler, ödeme hesaplama metodu anlamında ise, miktara bağlı hizmetler ve miktara bağlı olmayan hizmetler olarak sınıflandırılabilmektedir:

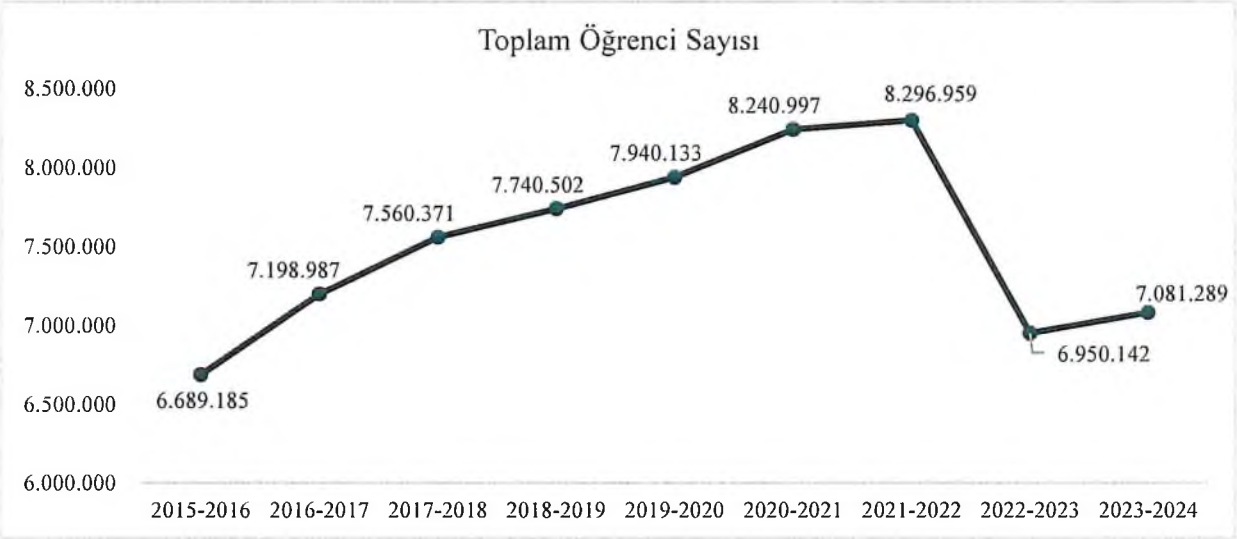
- *Miktara bağlı hizmetler:* Miktara bağlı hizmetler,-hizmetin içeriğine göre oluşan aylık hacim (*ilgili ayda yapılan gerçekleşmiş işi ifade eder*) ile anlaşılan birim fiyat çarpılarak aylık olarak ödeme tutarları hesaplanmaktadır. Bu hizmetler Çamaşır ve Çamaşırhane Hizmetleri, Yemek Hizmetleri, Laboratuvar Hizmetleri, Görüntüleme Hizmetleri, Sterilizasyon ve Dezenfeksiyon Hizmetleri ve Atık Yönetim Hizmetleri'dir.
- *Miktara Bağlı Olmayan Hizmetler*: Bu hizmetler ise, kamu tarafından aylık götürü bedel olarak ihale edilmektedir. Bu hizmetler Bina ve Arazi Hizmetleri, Olağanüstü

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Bakım ve Onarım Hizmeti (Kullanım Süresi Değişimi), Ortak Hizmetler Yönetimi Hizmeti, Mefruşat Hizmeti, Yer ve Bahçe Bakım Hizmetleri, İlaçlama Hizmetleri, Otopark Hizmetleri, Temizlik Hizmetleri, HBYS Uygulama ve İşletme Hizmeti, Güvenlik Hizmetleri, Hasta Yönlendirme ve Refakat / Resepsiyon / Yardım Masası / Taşıma Hizmetleri, Diğer Tıbbi Ekipman Destek Hizmetleri'dir.

Yurt Yatırımları Sektör Analizi

Türkiye'de yıllar içerisinde üniversite çağına gelen nüfusun artması ile birlikte devlet ve özel üniversitelerde öğrenci sayısı yıldan yıla artmaktadır. 2015-2016 eğitim ve öğretim döneminden 2022-2023 eğitim ve öğretim yılına kadar öğrenci sayısında yıldan yıla düzenli artış gerçekleşmiş olup, 2022-2023 eğitim ve öğretim yılında bir önceki yıla göre toplam öğrenci sayısında %16,23 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Bu düşüşün başlıca sebebi devlet üniversitelerindeki öğrenci sayılarının bir önceki yıla göre yaklaşık 1,4 milyon azalmış olmasıdır. 2023-2024 eğitim ve öğretim yılında ise devlet üniversitelerinde 6,27 milyon, vakıf üniversitelerinde 0,79 milyon ve vakıf meslek yüksek okullarında da 0,01 milyon olmak üzere toplamda 7,08 milyon üniversite öğrencisi bulunmaktadır. Böylece 2023-2024 eğitim ve öğretim yılında öğrenci sayısında geçmiş yıla göre %1,89 artış gözlemlenmiştir. Devlet üniversitelerinde eğitim gören öğrencilerin toplam üniversite öğrenci sayısına oranı %88,6 olarak gerçekleşmiş olup, vakıf üniversitelerinde eğitim gören öğrencilerin toplam üniversite öğrenci sayısına oranı %11,2 olarak gerçekleşmiştir.

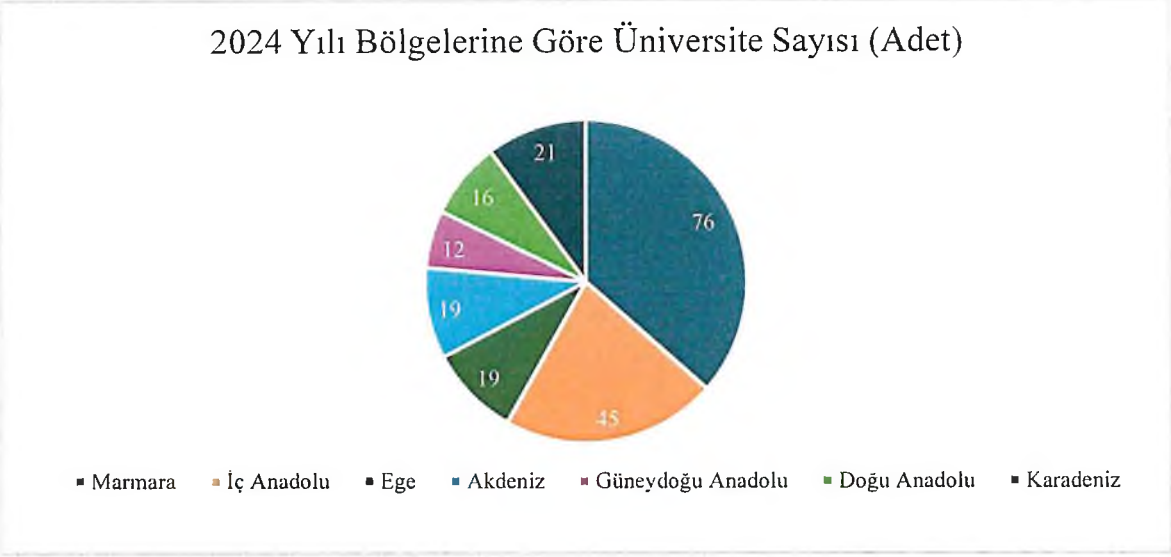


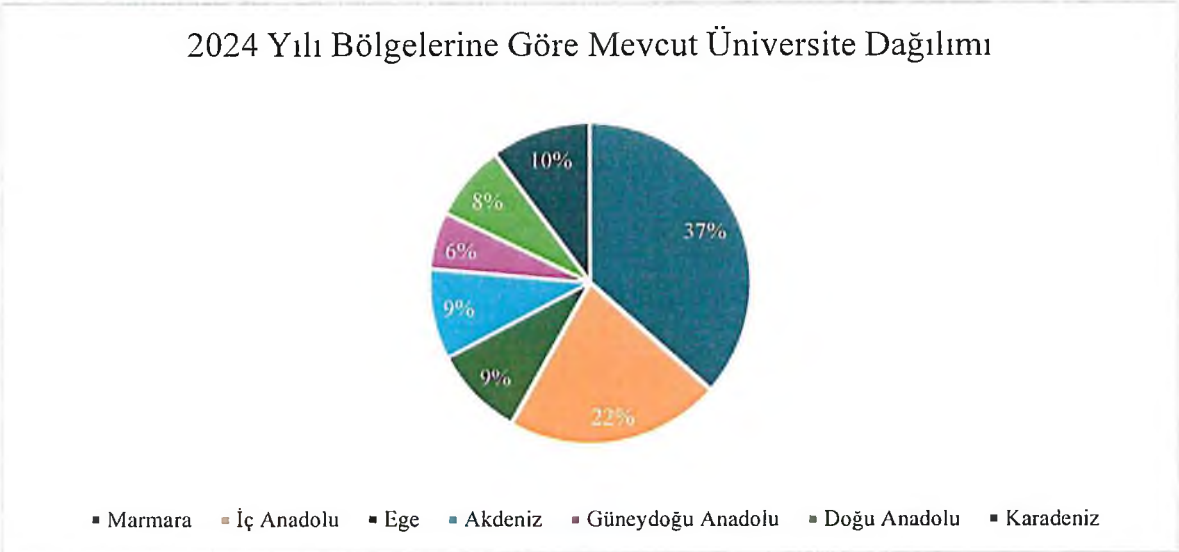
(*Kaynak: Yükseköğretim Bilgi Yönetim Sistemi*)

Yükseköğretim Bilgi Yönetim Sistemi verilerine göre 2024 yılı itibarıyla Türkiye'de 129 adet devlet üniversitesi, 75 adet vakıf üniversitesi ve 4 adet de Vakıf Meslek Yüksek Okulu bulunmaktadır.

Üniversitelerin bölgesel dağılımı incelendiğinde, Marmara Bölgesi %36'lık pay ile Türkiye'deki en çok sayıda üniversiteye ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'de devlet ve vakıf üniversitelerinin sayıları dikkate alındığında Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'ndeki üniversiteler toplam üniversitelerin %58'ini oluşturmaktadır. Bu etmenin başlıca sebebi büyükşehirlerin ilgili bölgelerde yer almasıdır (İstanbul, Bursa, Ankara vb.).

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



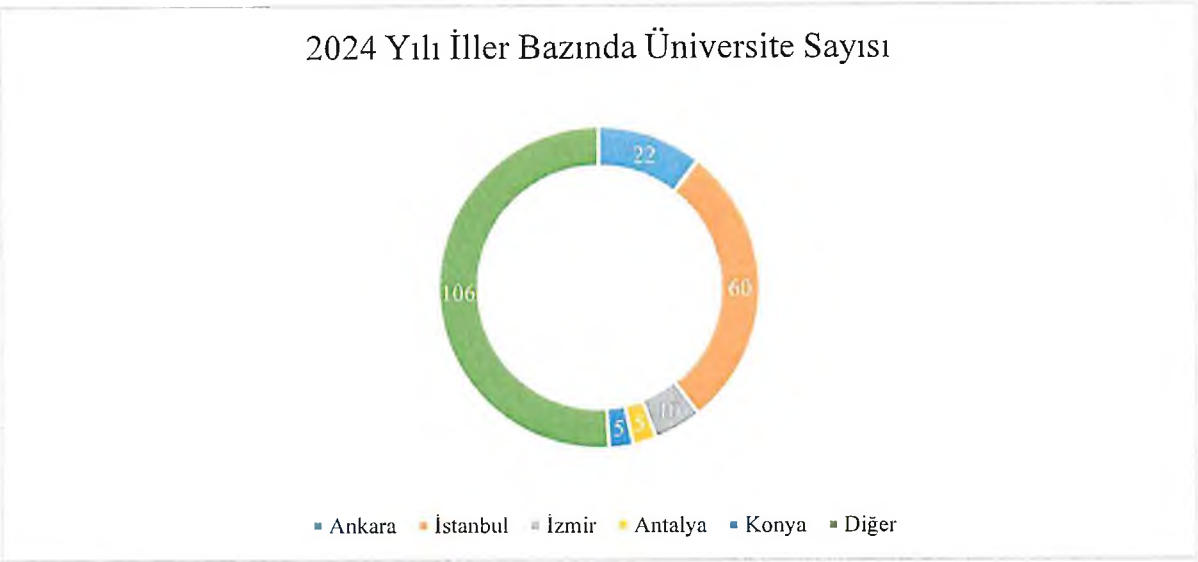


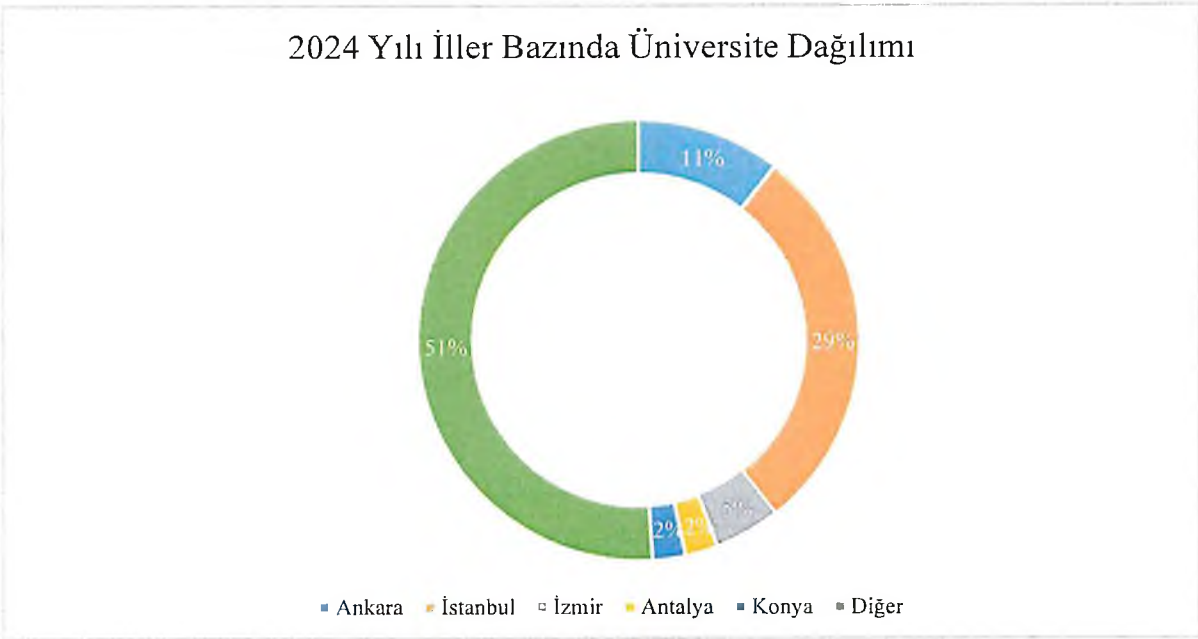
(*Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi,* https://istatistik.yok.gov.tr/)

Türkiye'de üç büyük şehir olan İstanbul, Ankara ve İzmir şehirlerine bakıldığında toplamda 65 adet vakıf üniversitesi ve 27 adet de devlet üniversitesi yer almaktadır. Devlet üniversitelerinin %21'i ve vakıf üniversitelerinin %87'si üç büyük şehirde yer almaktadır. Ankara'da 14 adet vakıf üniversitesi ve 8 adet de devlet üniversitesi olmak üzere toplamda 22 adet üniversite bulunmaktadır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

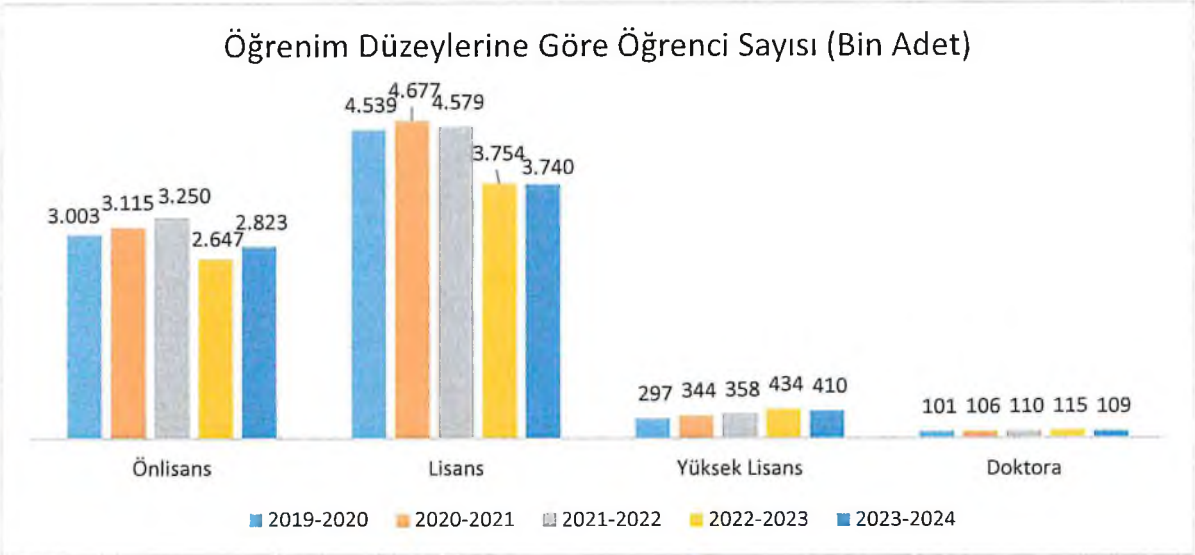




(*Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, https://istatistik.yok.gov.tr/*)

2023-2024 yılı itibarıyla Türkiye'de eğitim gören üniversite öğrenci sayısı 7.081.289'dur. Eğitim gören öğrencilerin %53'ü lisans düzeyinde eğitim görmekte olup, önlisans düzeyinde eğitim gören öğrencilerin payı ise %40'tır. Geriye kalan yaklaşık %7 ise yüksek lisans ve doktora düzeyinde eğitim gören öğrencilerden oluşmaktadır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



(*Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, https://istatistik.yok.gov.tr/*)

Milli Eğitim Bakanlığı Örgün Eğitim 2023-2024 yılı istatistiklerine göre Türkiye'de bulunan özel yurtların sayısı bir önceki yıla göre %2,5 oranında düşüşle 4.474 olarak gerçekleşmiştir. Bu yurtların 701'i İstanbul'da bulunmakta olup, 314 tanesi de Ankara'da bulunmaktadır. 2023-2024 eğitim ve öğretim yılında hizmet veren 4.474 adet öğrenci yurdunun 1.683 tanesi ortaokul, 1.086 tanesi ortaöğretim ve 1.705 tanesi de yükseköğretim düzeyinde gören öğrencilere hizmet vermektedir. 4.474 adet özel öğrenci yurdunun toplamda 429.125 adet yatak kapasitesi bulunmaktadır.

Kredi ve Yurtlar Kurumu'na ait 843 adet öğrenci yurdu bulunmakta olup, yurtların toplam yatak kapasitesi 953.229'dur.

843 adet öğrenci yurdunun 35 tanesi İstanbul'da yer almakta olup, 40 tanesi de Ankara'da yer almaktadır.

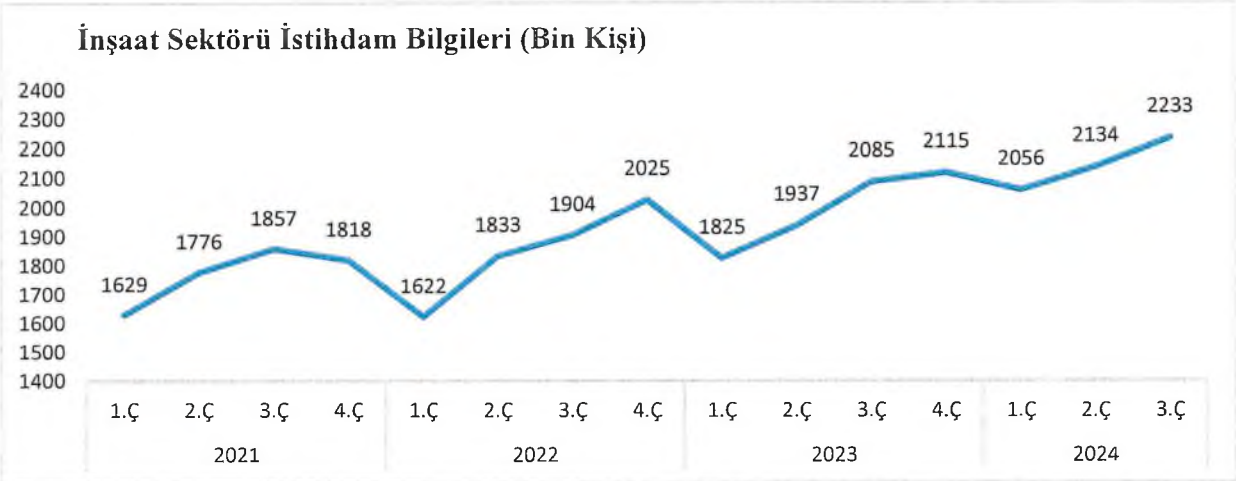
İnşaat Sektörü

Dünya çapında artan nüfus ve uluslararası rekabetin korunması ihtiyacı, inşaat sektörünün önemini büyük ölçüde artırmaktadır. Sektörel yatırımların hız kazanmasına rağmen, son yıllarda gözlenen inşaat malzeme fiyatlarındaki artış ve sektöre duyulan güvenin azalması, sektörel büyümenin beklenenden düşük kalmasına neden olmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde, inşaat sektöründe istihdam edilen işçi sayısı yaklaşık 2,23 milyon seviyelerinde gerçekleşmiş olup, bir önceki çeyreğe göre %4,64, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %7,10 oranında artış göstermiştir.

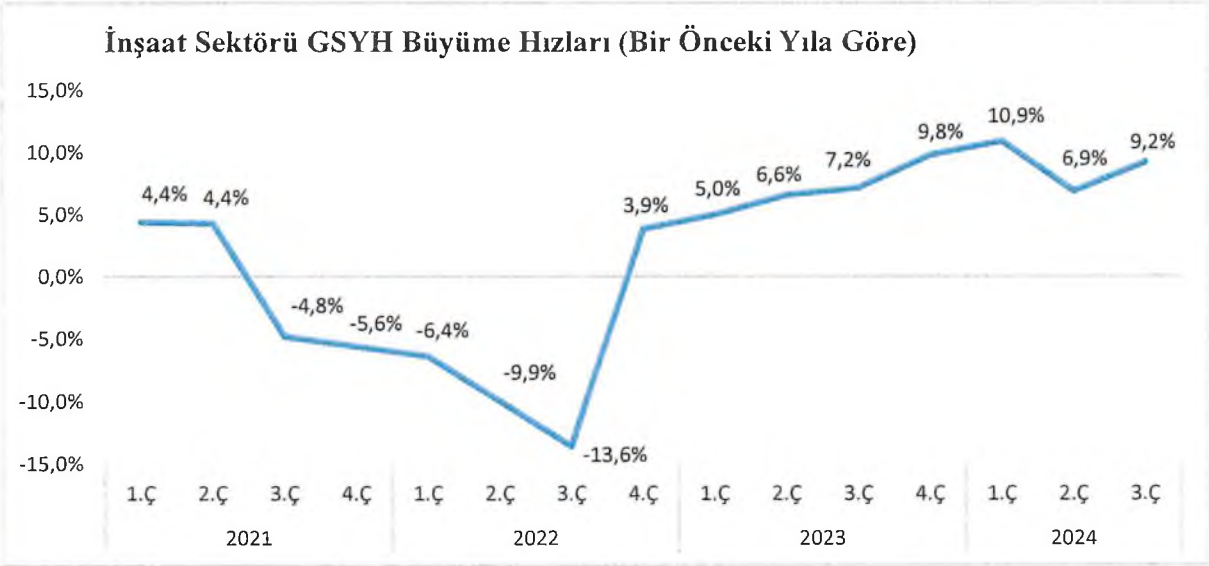
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



(*Kaynak: TÜİK, İşgücü İstatistikleri, 3. Çeyrek, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Isgucu-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2024-53519#:~:text=Bu%20oran%20erkeklerde%20%67%2C2,%32%2C4%20olarak%20ger%C3%A7ekle%C5%9Fti.&text=%C4%B0%C5%9Fg%C3%BCc%C3%BC%202024%20y%C4%B1l%C4%B1%20III.,ise%20%36%2C9%20oldu.*)

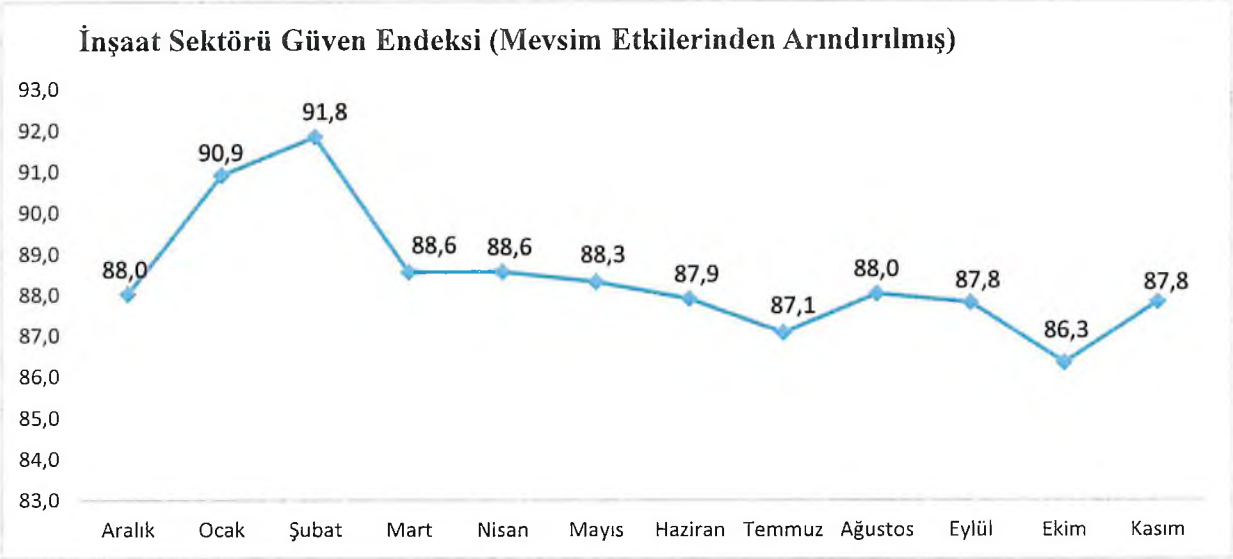
Aynı zamanda yılın üçüncü çeyreğinde inşaat sektörü bir önceki yılın aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi bazında %9,2'lik, 2023 yıl sonuna göre ise %13,8'lik büyüme göstermiştir. GSYİH ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında artış göstermiş ve inşaat sektörü GSYİH'deki artışa önemli katkı sağlamıştır (*Kaynak: TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, 3. Çeyrek*).



(*Kaynak: TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla,, 3. Çeyrek,* https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2024-53755#:~:text=%C3%9Cretim%20y%C3%B6ntemiyle%20Gayrisafi%20Yurt%20%C4%B0%C3%A7i,milyar%20989%20milyon%20olarak%20ger%C3%A7ekle%C5%9Fti.)

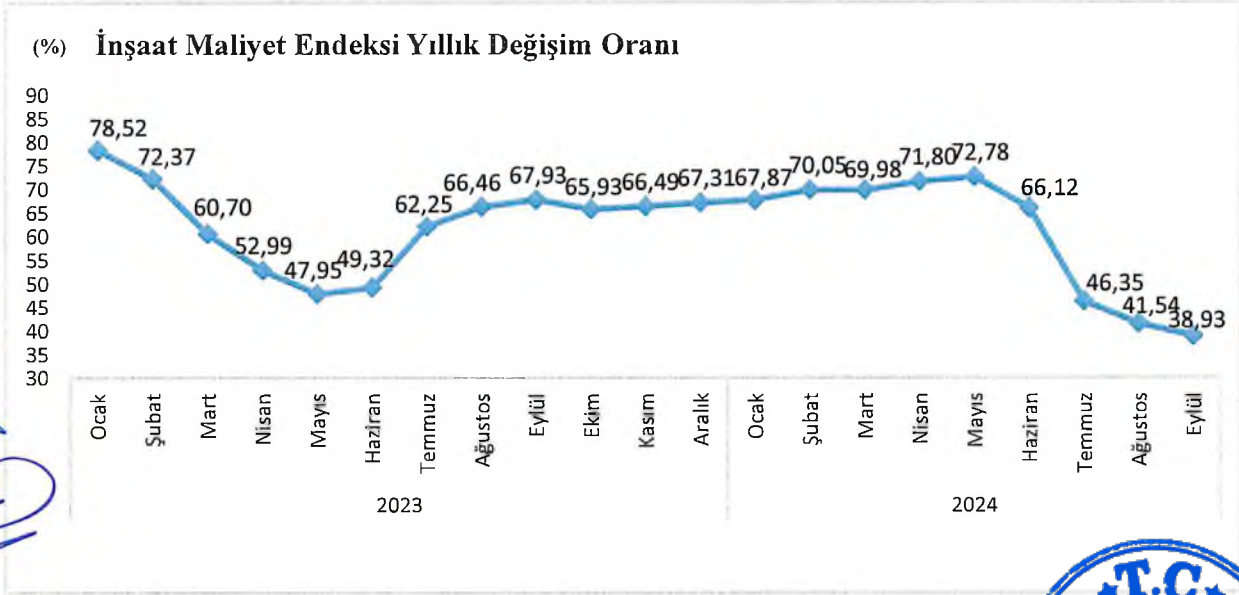
Mevsimsel etkilerden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi Kasım ayında bir önceki aya göre %1,7'lik artış göstermiştir ve 87,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ise %1,3'lük artış yaşanmıştır. (*Kaynak: TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri*)

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



(*Kaynak: TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hizmet,-Perakende-Ticaret-ve-Insaat-Guven-Endeksleri-Kasim-2024-53635*)

İnşaat maliyetleri sektörde kârlılığı ve gayrimenkullerin fiyatlarını etkileyen en önemli unsurlardan biridir. 2024 yılı Eylül ayında inşaat maliyeti endeksindeki artış bir önceki aya göre %0,57, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %38,93 seviyesindedir. Aşağıdaki tabloda inşaat maliyetindeki artış hızında 2023 yılının ilk yarısında ve 2024 yılı üçüncü çeyreğinde düşüş söz konusudur. İnşaat sektöründeki maliyet kalemlerinden biri olan yapı maliyetlerinde malzeme maliyet endeksinde bir önceki aya göre %0,77'lik artış, bir önceki yıla göre ise %31,56'lık bir artış gözlemlenmiş olup, işçilik maliyet endeksinde ise bir önceki aya göre %0,18'lik artış, bir önceki yıla göre de %56,68'lik bir artış gözlemlenmiştir.



(*Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Eylul-2024-53673*)

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinleri inşaat sektörü için önemli olan diğer unsurlardandır. Aşağıdaki tabloda belediyeler tarafından yapı ruhsatlarının bina sayısı, m^2 yüz ölçümü ve daire sayısı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Yapı Ruhsatı			
Dönem	**Bina Sayısı**	**Yüz ölçümü (m^2)**	**Daire Sayısı**
2022	127.819	146.197.251	700.884
2023	139.659	168.391.174	859.202
3Ç2023	35.492	39.484.460	199.017
3Ç2024	28.828	32.011.545	165.134

(Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri 3. Çeyrek, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2024-53752#:~:text=Yap%C4%B1%20ruhsat%C4%B1%20verilen%20binalar%C4%B1n%20y%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7%C3%BCm%C3%BC,y%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7%C3%BCm%20%18%2C9%20azald%C4%B1.)

2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre verilmiş olan yapı ruhsatları, bina sayısı bazında %18,8, m^2 yüz ölçümü bazında %18,9 ve daire sayısı bazında ise %17,0 düşüş göstermiştir. Yapı ruhsatı verilmiş olan yapıların toplam yüz ölçümü yaklaşık 32,0 milyon m^2 olup, bunun 17,0 milyon m^2'si konut, 8,2 milyon m^2'si konut dışı yapılar ve 6,8 milyon m^2'si de ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Belediyeler tarafından 2024 yılı üçüncü çeyreğinde yapı ruhsatı verilmiş olan yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 21,2 milyon m^2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,5 milyon m^2 ile sanayi binaları ve depolar izlemektedir.

Belediyeler tarafından verilmiş olan yapı kullanım izin belgelerinin bina sayısı, m^2 yüz ölçümü ve daire sayısı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi			
Dönem	**Bina Sayısı**	**Yüz ölçümü (m^2)**	**Daire Sayısı**
2022	99.174	129.019.432	642.292
2023	86.776	107.744.126	535.043
3Ç2023	19.724	23.734.284	117.262
3Ç2024	20.289	22.465.200	113.607

(Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri 3. Çeyrek, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2024-53752#:~:text=Yap%C4%B1%20ruhsat%C4%B1%20verilen%20binalar%C4%B1n%20y%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7%C3%BCm%C3%BC,y%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7%C3%BCm%20%18%2C9%20azald%C4%B1.)

2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre verilmiş olan yapı kullanma izin belgeleri, bina sayısı bazında %2,9 artış, m^2 yüz ölçümü bazında %5,3 ve daire sayısı bazında ise %3,1 azalış göstermiştir.

Belediyeler tarafından 2024 yılı üçüncü çeyreğinde yapı kullanma izni verilmiş olan yapıların toplam yüz ölçümü yaklaşık 22,5 milyon m^2 olup, bunun 12,4 milyon m^2'si konut, 5,6 milyon m^2'si konut dışı ve 4,5 milyon m^2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Belediyeler tarafından 2024 yılı üçüncü çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 15,3 milyon m^2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 1,8 milyon m^2 ile sanayi binaları ve depolar izlemektedir.

Gayrimenkul Sektörü

Konut Sektörü

2024 yılının ilk üç çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artış kaydetmiş olup, 947.236 adet olarak gerçeklemiştir. Yabancılara yapılan satışlar 2024 yılının üç çeyreğinde 17.090 olurken, yabancılara satışların toplam satıştaki payı %1,80 olarak gerçekleşmiştir.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise ipotekli satışlarda bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %42,6 oranında düşüş kaydederek, 92.310 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı 2024 yılının ilk yarısında %9,75 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki gerilemenin ana unsuru konut kredisindeki yükselen faiz oranlarıdır (*Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2024, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2024-53762*).

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

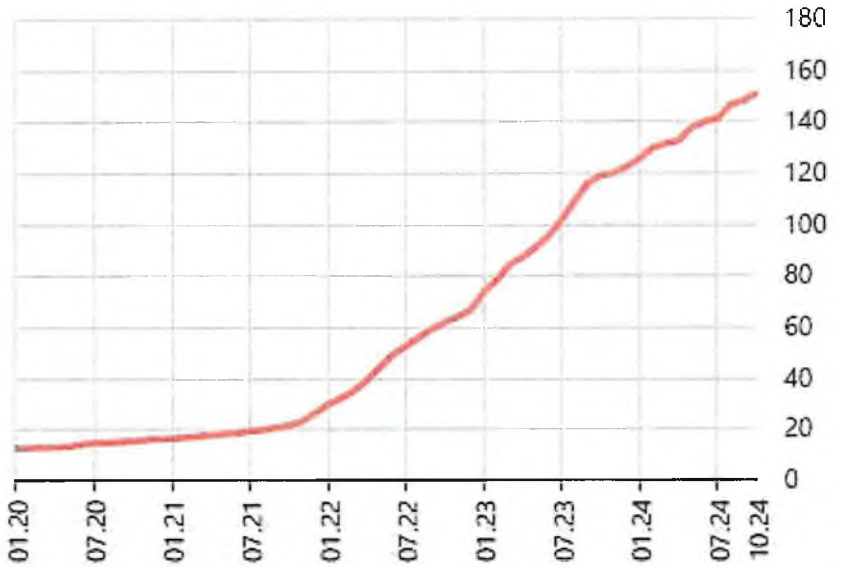
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

(*Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES%26CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oNYIaqU#:~:text=Türkiye'deki%20konutların%20kalite%20etkisinden,artarak%20151%2C1%20seviyesinde%20gerçekleşmiştir.*)

Konut Fiyat Endeksi (2023=100), 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,1 oranında artış göstererek 151,1 olarak gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %26,8 artış göstermiştir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



(*Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES%26CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oNYIaqU#:~:text=Türkiye'deki%20konutların%20kalite%20etkisinden,artarak%20151%2C1%20seviyesinde%20gerçekleşmiştir.*)

2024 yılı ikinci çeyrekte toplamda yaklaşık 20,7 milyar TL tutarında konut kredisi kullandırılmış olup, bir önceki çeyreğe göre %14,1, bir önceki yıla göre ise %66,9 oranında azalış göstermiştir. (*Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği, https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59*)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

Enflasyon ve döviz kurundaki artış hızının yavaşlamasına rağmen, arz tarafında yeni ofis arzının düşük olması birincil kiraların hem TL hem de ABD$ bazında artmasına sebep olmuştur. Bu nedenle, ABD$ bazında %21,6 artış gerçekleşmiştir. Ayrıca birincil kiraların rekor seviyelere ulaşması ve kısıtlı nitelikli ofis arzı nedeniyle firmalar, bütçelerine uygun ve ideal özelliklere sahip alan bulmakta zorlanırken ofis alanlarına olan talepte düşüş yaşanmıştır.

2024 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiraları m^2 bazında İstanbul'da 32 ABD$ - 45 ABD$ arasında, İzmir'de ve Ankara'da 20 ABD$ olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,11 milyon m^2 olarak kaydedilmiştir. Bu çeyrekte toplamda 34,985 m^2 işlem gerçekleşmiş ve 2024 yılı içerisinde gerçekleşmiş olan kiralama işlemlerinin toplamı 166.082 m^2'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %19 oranında düşüş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %30,4, adet bazında %41,2 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur.

Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %38'i MİA'da gerçekleşmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %62'si Anadolu yakasında ve %38'i Avrupa yakasında gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla değişim gözlemlenmemiştir (*Kaynak: Cushman & Wakefield, Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Üçüncü Çeyrek 2024 Raporu, https://cw-tr.com/tr/arastirma-detay/1824/turkiye-gayrimenkul-pazari-gorunumu-3ceyrek-2024*).

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ankara'da ise 2024 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla, birincil ofis kiraları m^2 başına ortalama 669 TL'den, ABD Doları bazında ise 20 ABD$ olarak gerçekleşmiş olup, 1 yıl içerisindeki büyüme ise %53,8 olarak gerçekleşmiştir (*Kaynak: Cushman & Wakefield Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Üçüncü Çeyrek 2024 Raporu, https://cw-tr.com/tr/arastirma-detay/1824/turkiye-gayrimenkul-pazari-gorunumu-3ceyrek-2024*).

TCMB'nın yayınlamış olduğu Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'nde (2023=100), Türkiye genelinde 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %64,7 artışla 148,4 seviyesinde gerçekleşmiş olup, İstanbul'da bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %51,5 artış ile 137,6 ve Ankara'da ise %72,1 artış ile 157,5 olarak gerçekleşmiştir (*Kaynak: TCMB, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/TGFE-Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-oTAdG2U*).

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket'in 2022 yılına kadar elde ettiği bütün gelirler ilgili dönemler itibarıyla yurt içi satışlarından elde edilmiştir. Şirket'in 2023 yılı itibarıyla Hırvatistan'ın Zagreb şehrinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin renovasyon ve yeniden yapım işine başlaması sebebiyle, 2023 yıl sonunda 240,5 milyon TL'lik hasılat, 2023 yılının ilk dokuz ayında 156 milyon TL'lik hasılat ve 2024 yılının ilk dokuz ayında 408 milyon TL'lik hasılat yurt dışı satışlarından oluşmaktadır.

Hasılat (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
Yurtiçi satışlar	2.467.209	2.140.652	2.982.522	2.133.384	4.872.022
Yurtdışı satışlar	0	0	240.543	156.043	408.009
Satıştan iadeler (-)	-32.791	-12.930	-36.845	-7.848	-13.487
Toplam	**2.434.418**	**2.127.722**	**3.186.220**	**2.281.579**	**5.266.544**

Düzeltilmiş Hasılat (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
Yurtiçi satışlar	6.905.727	6.735.278	7.195.293	5.218.471	7.773.573
Yurtdışı satışlar	0	0	240.543	156.043	408.009
Satıştan iadeler (-)	-32.791	-12.930	-36.845	-7.848	-13.487
Toplam	**6.872.936**	**6.722.348**	**7.398.991**	**5.366.666**	**8.168.095**

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Risk Faktörleri başlıklı 5. Bölümde İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun mevcut olmadığı düşünülmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in ve/veya bağlı ortaklıklarının herhangi bir patenti, telif hakkı veya endüstriyel tasarımı bulunmamaktadır.

Şirket'in veya herhangi bir bağlı ortaklığının lisans veren veya lisans alan olduğu herhangi bir lisans veya teknik yardım anlaşması bulunmamaktadır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket adına kayıtlı olan markalar aşağıdaki gibidir:

Sıra No	Marka Adı	Şekil	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
1	levent loft	LEVENT LOFT	19.06.2006	29.09.2025	36/ 37/
2	levent loft şekil	LEVENT LOFT	25.12.2006	13.12.2025	36/ 37/
3	akfen loft	AKFEN LOFT	27.03.2012	01.02.2030	35/ 36/ 37/ 38/ 39/ 42/ 43/ 44/ 45/
4	loft	LOFT	13.05.2014	26.07.2031	38/
5	ancyraloft	ANCYRALOFT	13.03.2014	19.08.2031	01/ 04/ 16/ 19/ 20/ 21/ 22/ 24/ 30/ 35/ 36/ 37/ 38/ 39/ 42/ 43/
6	incek loft	İNCEK LOFT	25.12.2013	19.08.2031	01/ 04/ 16/ 19/ 20/ 21/ 22/ 30/ 38/ 42/
7	loft incek	LOFT İNCEK	25.12.2013	19.08.2031	01/ 04/ 16/ 19/ 20/ 21/ 22/ 24/ 30/ 38/ 42/
8	ankaraloft	ANKARALOFT	12.05.2014	19.08.2031	01/ 20/ 21/ 22/ 30/ 38/ 39/ 42/
9	loftankara	LOFTANKARA	30.12.2014	19.08.2031	01/ 20/ 21/ 22/ 24/ 30/ 36/ 37/ 38/ 39/ 42/
10	loftofis	LOFT OFİS	13.04.2015	07.06.2033	36/ 37/ 38/ 39/ 42/ 43/
11	bulvarloft	bulvarloft	01.06.2017	23.11.2025	01/ 02/ 03/ 04/ 05/ 06/ 07/ 08/ 09/ 10/ 11/ 12/ 13/ 14/ 15/ 16/ 17/ 18/ 19/ 20/ 21/ 22/ 23/ 24/ 25/ 26/ 27/ 28/ 29/ 30/ 31/ 32/ 33/ 34/ 35/ 36/ 37/ 38/ 39/ 40/ 41/ 42/ 43/ 44/ 45/

YATIRIM MENKUL KIYMETLER ANONİM ŞİRKETİ

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Sıra No	Marka Adı	Şekil	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
12	loftbulvar	loftbulvar	20.03.2017	23.11.2025	01/ 04/ 16/ 19/ 20/ 21/ 22/ 30/ 35/ 36/ 37/ 39/ 42/ 43/
13	loft trade by akfen	Loft Trade by Akfen	20.06.2017	15.12.2026	19/ 36/ 37/ 42/ 43/
14	loft station	Loft Station	28.06.2018	27.11.2027	35/ 37/ 41/ 42/ 43/ 44/ 45/
15	rublak	Rublak	04.06.2018	29.12.2027	43/
16	incekloft sports bar	İncekloft Sports Bar	21.06.2018	29.12.2027	43/
17	levent loft kitchen	Levent Loft Kitchen	04.05.2018	30.12.2027	07/ 08/ 21/ 35/ 37/ 41/ 42/ 43/ 44/ 45/
18	loftbodrum	loftbodrum	12.12.2017	20.03.2027	19/ 36/ 37/ 42/
19	bodrum loft	Bodrum Loft	20.10.2017	20.03.2027	19/ 36/ 42/
20	loftuludağ	loftuludağ	21.09.2017	20.03.2027	19/ 36/ 37/ 42/
21	uludağloft	Uludağ Loft	09.04.2019	20.03.2027	19/ 36/ 37/ 42/
22	bodrum loft	Bodrum Loft	04.10.2017	28.04.2027	43/
23	bodrumloft	bodrumloft	19.10.2017	19.10.2027	43/
24	uludağ loft	Uludağ Loft	04.12.2018	28.04.2027	43/
25	levent loft mutfak	Levent Loft Mutfak	09.04.2019	10.12.2028	43/
26	eskikantin by akfen	ESKİKANTİN by Akfen	08.10.2018	23.05.2028	43/

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Sıra No	Marka Adı	Şekil	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
27	abaqs	ABAQS	04.12.2018	07.06.2028	43/
28	tersköşe	TersKöşe	04.12.2018	07.06.2028	43/
29	eskikantin by akfen 2018	Eskikantin	14.03.2019	13.08.2028	43/
30	bazaarloft	BazaarLoft	18.10.2023	26.04.2031	19/ 36/ 39/ 41/ 45/
31	marketloft	MarketLoft	15.02.2023	26.04.2031	19/ 35/ 36/ 39/ 41/ 43/ 45/
32	loft art	LOFT ART	19.08.2024	22.11.2031	35/ 41/
33	loftfarm	LoftFarm	05.06.2023	22.12.2031	31/ 32/ 35/
34	loftçiftlik	Loftçiftlik	06.12.2022 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	31.08.2032	35/ 39/ 43/
35	loftorman	Loftorman	26.10.2022 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	31.08.2032	35/ 39/ 43/
36	loftpark	Loftpark	14.09.2022 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	31.08.2032	35/ 39/ 43/
37	loftgarden	Loftgarden	20.06.2023 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	31.08.2032	35/ 39/ 43/

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Sıra No	Marka Adı	Şekil	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
38	loftorganic	Loftorganic	18.09.2024	31.08.2032	35/ 39/ 43/
39	loft organicfood	Loft organicfood	27.09.2022 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	31.08.2032	35/ 39/ 43/
40	lofteco	Lofteco	02.12.2022 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	31.08.2032	35/ 39/ 43/
41	loft food market	Loft Food Market	20.06.2023 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	31.08.2032	35/ 39/ 43/
42	loftcampus	Loftcampus	23.09.2022 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	31.08.2032	35/ 39/ 43/
43	loftyerleşke	LoftYerleşke	25.10.2022 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	31.08.2032	35/ 39/ 43/
44	bistroloft	bistroloft	02.02.2023 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	23.12.2032	43/
45	loftsahne	LoftSahne	07.07.2023 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	18.05.2033	41/
46	lofthall	LoftHall	07.07.2023 tarihinde ilan edilmesine karar	18.05.2033	41/

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-468c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Sıra No	Marka Adı	Şekil	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
			verilmiştir, süreç devam etmektedir.		
47	loftmarketistasyon	LoftMarketİstasyon	08.06.2023 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	18.05.2033	19/ 35/ 36/ 39/ 41/ 43/ 45/
48	yalıkavak loft	YALIKAVAK LOFT	28.07.2023 tarihinde ilan edilmesine karar verilmiştir, süreç devam etmektedir.	13.06.2033	19/ 35/ 36/ 37/ 41/ 42/ 43/
49	loftmutfak	LOFTMUTFAK	12.04.2019	10.12.2028	43 /

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççının 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları aşağıda verilmiştir:

- *https://www.invest.gov.tr/tr/library/publications/lists/investpublications/altyapi-sektoru-raporu.pdf*
- *Cushman&Wakefield, Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2024 Üçüncü Çeyrek*
- *OECD verileri:*
  - *https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=SHA*
  - https://data.oecd.org/health.htm#profile-Health%20equipment
  - https://data.oecd.org/healthcare/hospital-beds.htm
  - https://data.oecd.org/healthcare/magnetic-resonance-imaging-mri-units.htm#indicator-chart
  - https://data.oecd.org/healthcare/computed-tomography-ct-scanners.htm#indicator-chart

- *Sağlık Bakanlığı verileri*
  - *https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/10/D%C3%BCnyada-ve-T%C3%BCrkiyede-Kamu-%C3%96zel-%C4%B0%C5%9Fbirli%C4%9Fi-Uygulamalar%C4%B1na-%C4%B0li%C5%9Fkin-Geli%C5%9Fmeler-2012.pdf*
  - https://dosyasb.saglik.gov.tr/Eklenti/48054/0/siy202205042024pdf.pdf
  - https://dosyamerkez.saglik.gov.tr/Eklenti/49429/0/haber-bulteni-2023-30092024pdf.pdf
- *https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/10/D%C3%BCnyada-ve-T%C3%BCrkiyede-Kamu-%C3%96zel-%C4%B0%C5%9Fbirli%C4%9Fi-Uygulamalar%C4%B1na-%C4%B0li%C5%9Fkin-Geli%C5%9Fmeler-2012.pdf*
- *SGK Raporları*
- *TCMB, Konut Fiyat Endeksi, https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bb[illegible]c42[illegible]-c[illegible]54-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES%26CACHEID=ROOTWORKSPACE[illegible]*

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/doküman-doğrulama

8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oNYIaqU#:~:text=Türkiye'deki%20konutların%20kalite%20etkisinden,artarak%20151%2C1%20seviyesinde%20gerçekleşmiştir.

- *TCMB, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/TGFE-Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-oTAdG2U*
- *TÜİK verileri:*
  - *TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, 3. Çeyrek, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2024-53755#:~:text=%C3%9Cretim%20y%C3%B6ntemiyle%20Gayrisafi%20Yurt%20%C4%B0%C3%A7i,milyar%20989%20milyon%20olarak%20ger%C3%A7ekle%C5%9Fti.*
  - *TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hizmet,-Perakende-Ticaret-ve-Insaat-Guven-Endeksleri-Kasim-2024-53635*
  - *TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Eylul-2024-53673*
  - *TÜİK, İşgücü İstatistikleri, 3. Çeyrek, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Isgucu-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2024-53519#:~:text=Bu%20oran%20erkeklerde%20%67%2C2,%32%2C4%20olarak%20ger%C3%A7ekle%C5%9Fti.&text=%C4%B0%C5%9Fg%C3%BCc%C3%BC%202024%20y%C4%B1l%C4%B1%20III.,ise%20%36%2C9%20oldu.*
  - *TÜİK, Sağlık Harcamaları İstatistikleri, 2022, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Saglik-Harcamalari-Istatistikleri-2022-49676#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=Toplam%20sa%C4%9Fl%C4%B1k%20harcamas%C4%B1%202022%20y%C4%B1l%C4%B1nda,milyon%20TL%20olarak%20tahmin%20edildi*
  - *TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri 3. Çeyrek, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2024-53752#:~:text=Yap%C4%B1%20ruhsat%C4%B1%20verilen%20binalar%C4%B1n%20y%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7%C3%BCm%C3%BC,y%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7%C3%BCm%20%18%2C9%20azald%C4%B1.*
  - *TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2024-53762*
- *Türkiye Bankalar Birliği, https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/is=tatistiki-raporlar/59*
- *Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, https://www.sbb.gov.tr/koi-gostergeleri/*
- *Yükseköğretim Bilgi Yönetim Sistemi, https://istatistik.yok.gov.tr/*

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı Akfen Holding'e aittir.

Akfen Holding'e ilişkin bilgiler aşağıda verilmektedir.

Akfen Holding

Akfen Holding, 1999 yılında Türkiye'de kurulmuştur. 1976 yılında ilk şirketini kuran Akfen Holding'in faaliyet konusu halihazırda; inşaat, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, turizm, su dağıtım ve atık su hizmetleri, madencilik, enerji ve gayrimenkul gibi endüstri kollarında faaliyet gösteren bağlı ortaklık ve iş ortaklıklarına yatırım yapmak, idare ve koordinasyonunu sağlamaktır. Akfen Holding kuruluşundan beri yürüttüğü altyapı inşaatlarındaki müteahhitlik faaliyetlerini, 1997 yılında kazanılan Atatürk Havalimanı YİD ile beraber müteahhitliğin dışına da taşımış ve havalimanlarında uyguladığı yatırım planlama modellerini Türkiye'nin birçok alt yapı projelerinde yatırımcı sıfatıyla uygulayarak Türkiye'nin öncü altyapı yatırım holdinglerinden birine dönüşmüştür.

14.05.2010'dan itibaren "AKFEN" kodu ile BİAŞ'da işlem görmekte olan Akfen Holding hisseleri, 12.05.2016 tarihinden itibaren borsa kotundan çıkmıştır.

Güncel durumda, Akfen Holding'e ait başlıca, doğrudan 17 adet doğrudan bağlı ortaklığı, 4 adet iş ortaklığı ve 4 adet finansal yatırımı[4] bulunmaktadır. Akfen Holding'in doğrudan bağlı ortaklıkları, Akfen İnşaat, Akfen Yenilenebilir, Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme A.Ş., Akfen Turizm, Akfen GPYŞ, Akfen Merter, Akfen Çevre ve Su, Adana İpekyolu Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş., Akfen Enerji Gaz Santrali Yatırımları ve Ticaret A.Ş., Akfen Güneş Enerjisi Yatırım ve İşletme A.Ş., Zeki Grup İnşaat ve Ticaret A.Ş., Temmuz Yatırım İnşaat A.Ş., Ağustos Yatırım İnşaat A.Ş., Kasım Yatırım İnşaat A.Ş., Aralık Yatırım İnşaat A.Ş., Ocak Yatırım İnşaat A.Ş ve Şubat Yatırım İnşaat A.Ş.'dir. Akfen Holding'in iş ortaklıkları ve finansal yatırımları ise; Mersin Uluslararası Liman (*Mersin International Port* – "**MIP**"), İstanbul Deniz Otobüsleri / MDO, Acacia, Acacia, Akfen GYO, BİZ Madencilik A.Ş., Travelex, Kiraz 13 INC ve Kiraz 15 INC'dir.

Akfen Holding Grubu'nun; PSA International, IFM Investors (Global InfraCo SP NEUM SLU), Tepe İnşaat Sanayi A.Ş., İlbak Madencilik, Travelex gibi konusunda deneyimli ulusal ve uluslararası müteşebbislerle ortaklıkları mevcut olup, ayrıca otelcilik alanında Accor Grubu

---

[4] Akfen Holding'in TAV Yatırım Holding A.Ş.'de bulunan ve TAV Yatırım Holding A.Ş.'nin toplam sermayesinin %21,68'ine denk gelen 43.567 adet C Grubu pay 29.05.2019 tarihinde Gazelle Yatçılık Turizm Gayrimenkul Otomotiv İç ve Dış Ticaret A.Ş.'ye devredilmiştir. Ancak, söz konusu pay devri TAV Yatırım Holding A.Ş. tarafından reddedilmiştir. Bunun üzerine, Akfen Holding tarafından söz konusu ret kararının iptali ve devrin pay defterine işlenmesi amacıyla TAV Yatırım Holding A.Ş. aleyhine dava açılmıştır. Gazelle Yatçılık Turizm Gayrimenkul Otomotiv İç ve Dış Ticaret A.Ş. tarafından da TAV Yatırım Holding A.Ş. aleyhine dava ikame edilerek, hissedarlığının tespiti ve devrin pay defterine hükmen işlenmesi talep edilmiştir. İki dava birleşmiş olup ilk derece mahkemesi her iki davayı da reddetmiştir. Ret kararına karşı davacılar tarafından yapılan istinaf başvurusu neticesinde İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 43. Hukuk Dairesi tarafından 29.12.2023 tarihinde davacıların istinaf taleplerinin kabulüne karar vererek yerel mahkemenin kararını kaldırmış ve yeniden tesis ettiği hüküm ile her iki dosyanın da kabulüne karar vererek devrin pay defterine işlenmesine, Gazelle Yatçılık Turizm Gayrimenkul Otomotiv İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin şirket ortağı olduğunun tespitine karar verilmiştir. Gazelle Yatçılık Turizm Gayrimenkul Otomotiv İç ve Dış Ticaret A.Ş. tarafından ilgili ticaret sicil müdürlüğü nezdinde geçici tescil talebinde bulunulmuş olup, güncel durumda sürecin tamamlanması beklenmektedir. Karar TAV Yatırım Holding A.Ş. tarafından temyiz edilmiş olup dosya, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 2024/1865 E. sayılı dosyasında incelemededir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ile işbirliği yapmaktadır. Geçmişte de EBRD, IFC, Aéroports de Paris Group, Souter Investment LLP, Doğuş Holding, TüvSüd, Kardan N.V. ile ortaklıklar yapmıştır.

** Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.*

***Akfen GPYŞ, SPK mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir ve 2024 ilk dokuz ayı itibarıyla 2.498 milyar TL değerinde gayrimenkul yatırım fonu yönetmektedir.* SPK Kurul Karar Organı'nın 21.11.2024 tarih ve 60/1689 sayılı toplantısında Akfen GPYŞ'nin faaliyet konularının girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesi faaliyetini de kapsayacak şekilde ve unvanının "Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş." olarak değiştirilmesi amacıyla şirket esas sözleşmesinin tadil edilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olup, işbu izahname tarihi itibarıyla esas sözleşme değişikliği süreci devam etmektedir.

2018 yılı Akfen Holding Grubu için yeniden yapılanma yılı olmuştur. Akfen Holding Grubu'nda çatı şirket olarak Akfen Altyapı Holding belirlenmiştir ve Ağustos 2018'de Akfen Altyapı Holding, Akfen Holding ana hissedarı olmuştur. Akfen Altyapı Holding'in bu dönemde ortakları, %50 - %50 eşit paylarla Selim Akın ve Pelin Akın Özalp'tir. Daha sonra Akfen Altyapı Holding ile doğrudan pay sahibi Akfen Holding, TTK'nın ve ilgili mevzuatın düzenlemeleri çerçevesinde birleşmiştir. Ticaret siciline 10.11.2021 tarihinde tescil edilen birleşme ile Akfen Altyapı Holding, tüm aktif ve pasifi ile birlikte bir kül halinde Akfen Holding tarafından devralınmış ve tasfiyesiz infisah olmuştur. Bu birleşme neticesinde Şirket'in sermayesinde dolaylı olarak %5'ten fazla pay sahibi olan Pelin Akın Özalp ve Selim Akın, Akfen Holding'in doğrudan pay sahibi haline gelmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Akfen Holding'in sermayesinin %45,10'u Selim Akın'a, %45,10'u Pelin Akın Özalp'e, %3,29'u Hamdi Akın'a, %6,51'i Akfen Holding'e aittir.

Akfen Holding Bünyesinde Yer Alan Şirketler:

- *Mersin Uluslararası Limanı (MIP)*, TCDD'nin sahip olduğu Mersin Limanı'nın 36 yıl süreyle işletme hakkı devrine ilişkin ÖİB'nin açmış olduğu ihalede en yüksek teklifi vererek kazanan PSA-Akfen Holding Ortak Girişim Grubu tarafından 04.05.2007 tarihinde kurulmuştur. MIP, 11.05.2007'de ÖİB ve TCDD ile imzaladığı imtiyaz sözleşmesi ile Mersin Limanı'nı TCDD'den 36 yıl süre ile işletmek üzere devralmıştır. Akfen Holding'in MIP'de sahip olduğu payının %40'ının 869 milyon ABD Doları bedel karşılığında Global InfraCo SP NEUM SLU'a (*IFM Investors*) satışına ilişkin olarak 28.07.2017 tarihinde hisse satış anlaşması imzalanmıştır. Söz konusu satış işlemi 27.10.2017 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. MIP 2022 yılında 2 milyon TEU elleçleme hacmi ile Türkiye'nin en büyük konteyner limandır.
- *MDO*, İDO'nun kredi yeniden yapılandırma çalışmaları kapsamında, 05.05.2021 tarihinde, %50/%50 Akfen Holding, Tepe İnşaat Sanayi A.Ş. ortaklığında kurulmuştur. Şirket, deniz taşımacılığı alanında faaliyet göstermektedir. İDO'nun proje finansmanı kredisi yapılandırma süreci 18.07.2021 tarihinde tamamlanmıştır. Ayrıca, aynı tarihte

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İDO'nun 100% hissesi Akfen Holding ve Tepe İnşaat Sanayi A.Ş. tarafından Marmara Deniz Otobüsleri Yatırım ve İşletme A.Ş.'ye devredilmiştir.

- *Akfen GYO,* ilk olarak 25.06.1997 tarihinde Hamdi Akın ve Yüksel İnşaat A.Ş. ortaklığında yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacı ile kurulmuş ve ardından Yüksel İnşaat A.Ş.'nin hisseleri Akfen Holding tarafından 2006 yılında satın alınmış ve Akfen GYO, Akfen Holding'in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. 25.08.2006 tarihinde Akfen GYO "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüştürülmüştür. Akfen GYO hisseleri 11.05.2011'den beri "AKFGY" hisse kodu ile Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Akfen GYO, ağırlıklı olarak Türkiye ve Rusya'da Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve Accor Grubu'na kiralamaktadır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Akfen GYO'nun sahip olduğu 19 otelin toplam oda sayısı 3.342'dir. Akfen GYO, 2021 yılında portföyüne Bodrum'da 5 yıldızlı 36 villadan oluşan bir tatil köyü projesine sahip olan Masanda Turizm, Isparta ve Kütahya'da toplam 7.840 yatak kapasiteli 2 öğrenci yurduna sahip Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ve Söğütlüçeşme yüksek hızlı tren garı projesinin taahhüt ve işletmesini üstlenmiş olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin %51 hissesini eklemiştir. 30.06.2021 tarihinde tamamlanan birleşme işlemi ile Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm tüm aktif ve pasifleri ile birlikte Akfen GYO tarafından devir alınmış olup 2022 yılında Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'deki kalan %49 hissenin de tamamı alınmıştır. Akfen GYO'nun Söğütlüçeşme projesinin yanı sıra Yalıkavak'ta 29 villadan oluşan projesinin yapımı devam etmekte olup Kıyıkışlacık projesinde ise ön hazırlık çalışmaları başlamıştır.

- *Akfen Yenilenebilir,* 2007 yılında kurulmuş olan Akfen Yenilenebilir'in portföyünde bağlı ortaklıkları tarafından işletilen 12 adet lisanslı hidroelektrik santrali, 8 adet lisanslı ve 27 adet lisanssız olmak üzere toplam 35 adet güneş enerjisi santrali ve 6 adet rüzgâr enerjisi santrali bulunmaktadır. Akfen Yenilenebilir'in portföyünde bulunan toplam 53 adet elektrik enerjisi üretim santralleri Marmara, Karadeniz, Ege, Akdeniz, Doğu Anadolu, İç Anadolu bölgelerinde yer almaktadır. Akfen Yenilenebilir'in portföyünün toplam kurulu gücü 699 MW olup, bu kurulu gücün %32,7'sine denk gelen 228,75 MW'lık kısmını hidroelektrik santralleri, %17,3'üne denk gelen 121,41 MW'lık kısmını güneş enerjisi santralleri ve %49,9'una denk gelen 348,9 MW'lık kısmını ise rüzgâr enerjisi santralleri oluşturmaktadır. Akfen Yenilenebilir payları Mart 2023 itibarıyla "AKFYE" kodu ile BİAŞ Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. Kasım 2024 tarihinde mevcut kurulu gücünü 887 MW'a çıkaracak yatırım programı çerçevesinde Akfen Yenilenebilir, 3.150.000.000 büyüklüğünde tahsisli sermaye artışı gerçekleştirmiştir. Tahsisli sermaye artışının tamamı Akfen International tarafından karşılanmıştır.

- *Akfen Çevre ve Su,* 2005'te kurulmuş olup, su ve atık su şebekelerinin yönetimi, atık su arıtıma ve entegre atık yönetimi alanlarında imtiyaz ve kamu-özel iş birliği modelleri ile hizmet veren Türkiye'nin ilk özel sektör kuruluşudur. Mevcut durumda, Akfen Çevre ve Su müşterilerinin ihtiyaçları doğrultusunda yeni teknolojiler kullanılarak, sürdürülebilir ve çevreci katı atık yönetim sistemleri geliştirilmesi ve yönetimi hizmetleri vermektedir. Akfen Çevre ve Su, İDO ve MIP'de başarıyla sürdürülen katı atık ve çevre yönetimi hizmetlerine, kamu-özel iş birliği projeleri kapsamında yapılan şehir hastaneleri projelerini de eklemiştir. 05.01.2023 tarihinde Akfen Holding, Akfen Çevre ve Su'daki TASK Water B.V.'nin %50 hissesinin alımını tamamlamış, böylece Akfen Holding Akfen Çevre ve Su'nun %100 sahibi olmuştur.

- *Acacia,* pay sahipleri Akfen Holding, İlbak Madencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve BMA Madencilik San. Ve Tic. A.Ş. olan bir şirket olup, Kastamonu ili, Hanönü ilçesinde

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

bulunan Gökırmak Bakır Madenini işletmektedir. Acacia, 2007 yılında kurulmuş olup Akfen Holding Grubu 2016 yılında şirketin %30'unu satın alarak ortaklığa katılmıştır. Kastamonu Hanönü ilçesinde kurulan Gökırmak Bakır Madeni'nde üretim Mart 2019 tarihinde başlamıştır. 24.11.2023 tarihinde yapılan hisse devri sonrasında Akfen Holding, Acacia'nın %42,5 oranında pay sahibi haline gelmiştir.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla pay sahibi olduğu bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler, aşağıda sunulmaktadır. Bağlı ortaklıkların yedekleri ve dönem karı/zararına ilişkin veriler, **TFRS finansal tablolarındaki bilgileri ifade etmektedir.**

Ticaret Unvanı	Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye düzeltme olumlu farkları (TL)	Sermaye Taahhüdü (TL)	Sermaye Yedekleri (TL)	30.09.2024 Tarihi itibarıyla Net Dönem Karı / (Zararı) (TL)
Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Türkiye / Ankara	Isparta Şehir Hastanesi Ürün ve Hizmetlerin Temin Edilmesi Yapım İşi ve İşletmesi	99,88-99,88	203.475.000	1.392.585.707	0	0	165.286.242
Eskişehir Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Türkiye / Ankara	Eskişehir Şehir Hastanesi Ürün ve Hizmetlerin Temin Edilmesi Yapım İşi ve İşletmesi	100-100	125.000.000	806.326.496	0	1.835.518.206	2.937.022
Tekirdağ Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Türkiye / Ankara	Tekirdağ Şehir Hastanesi Ürün ve Hizmetlerin Temin Edilmesi Yapım İşi ve İşletmesi	100-100	175.000.000	954.935.545	0	649.213.130	187.447.627
Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye / Ankara	Kendine ait veya kiralanan Gayrimenkulün kiraya verilmesi veya işletilmesi	99,76-99,76	63.100.000	100.101.653	0	937.212	-25.011.251
Haziran Yatırım İnşaat A.Ş.	Türkiye / Ankara	İnşaat-Taahhüt	100-100	50.000	76.172	0	0	-44.975
Mayıs Yatırım İnşaat A.Ş.	Türkiye / Ankara	İnşaat-Taahhüt	100-100	50.000	49.475	0	0	-50.028
Akfen İnşaat-Dost İnşaat Adi Ortaklığı	Türkiye / Ankara	Hatay İskenderun 600 Yataklı Devlet Hastanesi Yapım İşi	99,99-99,99	100.000	98.949	0	0	1.932.777
Akfen İnşaat-Dost İnşaat Amasya Devlet Hastanesi Yapım İşi Adi Ortaklığı	Türkiye / Ankara	Amasya 600 Yataklı Devlet Hastanesi Yapım İşi	99,99-99,99	100.000	158.325	0	0	6.659.799
Akfen İnşaat-Dost İnşaat İş Ortaklığı	Türkiye / Ankara	Hatay İli Altınözü, Erzin, Payas İlçeleri Acil Durum Hastaneleri Yapım İşi	99,99-99,99	100.000	49.385	0	0	336.536.474

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıda gösterilmiştir.

Maliyet (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Arazi ve binalar	79.379	126.329	123.540	31.835
Tesis, makine ve cihazlar	33.920	34.296	36.861	39.380
Mobilya ve demirbaşlar	235.105	238.848	243.725	248.499
Taşıtlar	45.845	40.940	46.864	47.135
Yapılmakta olan yatırımlar	97.758	113.165	792	1.029
Özel maliyetler	123.831	171.169	171.169	171.169
Diğer	2.622	2.622	11.608	11.608
Toplam	**618.460**	**727.369**	**634.559**	**550.655**

Birikmiş Amortismanlar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Arazi ve binalar	7.799	9.826	13.232	6.662
Tesis, makine ve cihazlar	16.371	20.716	25.164	28.689
Mobilya ve demirbaşlar	180.995	197.971	215.195	228.912
Taşıtlar	29.021	29.791	34.011	37.369
Yapılmakta olan yatırımlar	0	0	0	0
Özel maliyetler	19.814	38.754	59.263	72.910
Diğer	569	928	1.677	2.407
Toplam	**254.569**	**297.986**	**348.542**	**376.949**

Net Defter Değeri (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Arazi ve binalar	71.580	116.503	110.308	25.173
Tesis, makine ve cihazlar	17.549	13.580	11.697	10.691
Mobilya ve demirbaşlar	54.110	40.877	28.530	19.587
Taşıtlar	16.824	11.149	12.853	9.766
Yapılmakta olan yatırımlar	97.758	113.165	792	1.029
Özel maliyetler	104.017	132.415	111.906	98.259
Diğer	2.053	1.694	9.931	9.201
Toplam	**363.891**	**429.383**	**286.017**	**173.706**

Şirket'in önemli maddi duran varlıklarını, binalar, tesis, makine ve cihazlar, mobilya ve demirbaşlar, taşıtlar ve özel maliyetler oluşturmaktadır.

İhraççının 30.09.2024 dönemi itibarıyla sahip olduğu maddi duran varlıklarına ilişkin detaylı bilgiler ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Cinsi	Edinildiği Yıl	m²	Mevkii	Net Defter Değeri (Bin TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (Kdv Hariç) (2023) (Bin TL)
İşyeri (39 adet)	20.01.2023	7.703,00	Gölbaşı / Ankara	640.448	Dükkan / Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Muhtelif bireysel ve kurumsal kiracılar	Güncel durumda 13 adet ticari alandan kira geliri elde edilmektedir. Kira başlangıçları muhtelif dönemler olup otomatik	[illegible]

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Cinsi	Edinildiği Yıl	m²	Mevkii	Net Defter Değeri (Bin TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (Kdv Hariç) (2023) (Bin TL)
							yenilenmektedir.	
Konut (145 adet) (*)	30.09.2016	26.426,50	Gölbaşı / Ankara	1.331.965 (**)	Konut / Stok ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kiraya verilenler için muhtelif bireysel kiracılar	Güncel durumda 106 adet konuttan kira geliri elde edilmektedir. Kira başlangıçları muhtelif dönemler olup otomatik yenilenmektedir.	6.741
Yurt Binası	31.12.2016	26.600,00 (***)	Çankaya / Ankara	445.856	Yurt / Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kredi Yurtlar Kurumu	Kira başlangıcı 2016 yılı olup otomatik yenilenmektedir.	19.678

(*) Güncel durumda 143 adet konut bulunmaktadır.
(**) Söz konusu değerleme tabi 145 dairenin 107 tanesi raporlama tarihi itibarıyla kiraya verilmiş olup bu konutların toplam gerçeğe uygun değeri 1.331.965 bin TL olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller altında konsolide finansal tablolarda muhasebeleşmiştir. Kalan 38 dairenin gerçeğe uygun değeri 474.675 bin TL olup söz konusu daireler, Şirket'in konsolide finansal tablolarında enflasyon muhasebesi ile endekslenmiş maliyet değeri ile stoklar altında muhasebeleşmiştir. 30.09.2024 itibarıyla 145 dairenin toplam gerçeğe uygun değeri 1.806.640 TL'dir.
(***) Tamamlanmış yurt binasının kapalı inşaat alanıdır.

Şirket'in edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıkları yoktur.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Çevre Kanunu, çevre hususlarına ilişkin prensip şeklindeki temel düzenlemeleri konu almaktadır. Çevre Kanunu'nun altında ikincil düzenlemelere ilişkin olarak ise ÇED Yönetmeliği, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ve Atık Yönetimi Yönetmeliği gibi, Çevre Kanunu'nda yer alan düzenlemeleri daha detaylandıran yönetmelikler bulunmaktadır. Çevre Kanunu'nda çevrenin korunmasına ilişkin yükümlülükler ve bu yükümlülüklere aykırılıkların sonuçlarına ilişkin genel hükümler yer almaktadır. ÇED Yönetmeliği'nde ise ÇED süreci kapsamında hazırlanan ÇED raporları veya proje tanıtım dosyaları gibi belgelerin içeriği ve raporların yanı sıra bu süreçte tabi olunacak idari ve teknik konulardaki usul ve esaslar düzenlenmiştir. Çevresel etki değerlendirmesine tabi tesisler ÇED Yönetmeliği'nde belirtilmiştir.

Şirket ve bağlı ortaklıklarının yürütmüş olduğu projelere ilişkin ÇED yükümlülükleri yerine getirilmiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Proje Adı	ÇED Yükümlülükleri
Isparta Şehir Hastanesi	23.12.2014 tarihli ve 54682322/E-2014458/220-03/ Sayılı "ÇED Kapsam Dışı" yazısı
Eskişehir Şehir Hastanesi	28.09.2016 tarihli ve 38496763-220.03 Sayılı ÇED'den muaf olunduğuna dair yazı
Tekirdağ Şehir Hastanesi	Tekirdağ Şehir Hastanesi 03.04.2024tarihli ve E-53549973-220.03-9213408Sayılı ÇED'den muaf olunduğuna dair yazı
Isparta Şehir Hastanesi Trijenerasyon Santrali	09.07.2018 tarihli ve 54682322-220.03-E.4376 Sayılı "ÇED Kapsam Dışı" yazısı

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Proje Adı	ÇED Yükümlülükleri
Eskişehir Şehir Hastanesi Trijenerasyon Santrali	09.10.2017 tarihli ve 43549071-220.03-E.9120 Sayılı "ÇED Kapsam Dışı" yazısı
Tekirdağ Şehir Hastanesi Trijenerasyon Santrali	05.12.2019 tarihli ve 53549773-220.03-E.24641 Sayılı "ÇED Kapsam Dışı" yazısı

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği EK 2'de yer alan listeye göre yatak kapasitesi 20 ve daha fazla olan hastane ve sağlık kuruluşları "çevresel gürültü konulu çevre izninden" ve "hava emisyonu konulu çevre izninden" muaf tutulmuştur. Şirket ve bağlı ortaklıklarının yürütmüş olduğu projelere ilişkin Çevre İzin Lisans Yönetmeliği'ne göre yükümlülükleri yerine getirilmiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Proje Adı	Çevre İzin Lisans Yükümlülüğü
Eskişehir Şehir Hastanesi	258940132.0.1 Belge numaralı, 23.03.2021- 23.03.2026 tarihleri arasında geçerli olmak üzere verilen, hava emisyon ve gürültü kontrol konulu çevre izin belgesi.
Isparta Şehir Hastanesi	232391976.0.1 Belge numaralı, 19.09.2019- 19.09.2024 tarihleri arasında geçerli olmak üzere verilen, hava emisyon konulu çevre izin belgesi.
Tekirdağ Şehir Hastanesi	296026500.0.1 Belge numaralı, 21.08.2022- 21.08.2027 tarihleri arasında geçerli olmak üzere verilen, hava emisyon konulu çevre izin belgesi.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	**Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü**	**Kimin Lehine Verildiği**	**Nedeni**	**Veriliş Tarihi**	**Tutarı**
Yurt Binası	İpotek	TSKB	Proje finansmanı (*)	04.02.2015 (1. derece)	135.000.000 USD

(*) Hacettepe Üniversitesi mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde yurt/konukevi binalarının inşaatının yatırım harcamalarının finansmanı amacıyla TSKB'den kullanılan proje finansmanı kredisine teminat teşkil etmektedir.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Arsa, arazi ve binalar dışındaki maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın ve kalıcı değer kayıplarının düşülmesi ile bulunan net değerleri ile gösterilmektedir. Arsa, arazi ve binalar ise, yeniden değerleme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesiyle bulunan değerle gösterilmektedir.

30.09.2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (Bin TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı / Değer Düşüklüğü Tutarı (Bin TL)
İşyeri (39 Adet)	20.01.2023	640.448	30.09.2024 ve 2024/638	Dükkan / Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-74.720
Konut (145 Adet) (*)	30.09.2016	1.806.640	30.09.2024 ve 2024/639	Konut / Stok ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-121.858
Yurt Binası	31.12.2016	445.856	30.09.2024 ve 2024/640	Yurt / Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-31.842

(*) Söz konusu değerleme tabi 145 dairenin 107 tanesi raporlama tarihi itibarıyla kiraya verilmiş olup bu konutların toplam değeri 1.331.965 bin TL olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller altında konsolide finansal tablolarda muhasebeleşmiştir. Kalan 38 dairenin gerçeğe uygun değeri 474.675 bin TL olup söz konusu daireler, Şirket'in konsolide finansal tablolarında enflasyon muhasebesi ile endekslenmiş maliyet değeri olan 181.304 bin TL üzerinden stoklar altında muhasebeleşmiştir. Güncel durumda konutlardan 2 tanesi satılmış olup; işbu İzahname tarihi itibarıyla 143 adet konut mevcuttur ve bunların 106 tanesi kiraya verilmiştir.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Şirket'in maddi olmayan duran varlıklarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıda yer almakta olup, maddi olmayan duran varlıklar çoğunlukla haklardan oluşturmaktadır.

Maliyet (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Haklar	701.875	701.875	436.026	436.026
Diğer	60.595	60.715	60.715	60.715
Toplam	**762.470**	**762.590**	**496.741**	**496.741**

Birikmiş Amortismanlar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Haklar	108.482	120.938	110.293	116.999
Diğer	26.054	43.304	58.232	60.631
Toplam	**134.536**	**164.242**	**168.525**	**177.630**

Net Defter Değeri (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Haklar	593.393	580.937	325.733	319.027
Diğer	34.541	17.411	2.483	84
Toplam	**627.934**	**598.348**	**328.216**	**319.111**

31.12.2022 tarihi ve öncesinde "Haklar" kalemi içerisinde Şirket'in bağlı ortaklığı olan Akfen Merter Gayrimenkul Turizm ve İnşaat A.Ş.'nin, İstanbul Zeytinburnu Merkez Efendi Mahallesi'nde 30 yıl süreliğine kiraladığı ve üzerinde proje geliştirilme aşamasında olan araziye ait kiralama ile ilgili muhasebeleştirilen varlıkları da bulunmaktadır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat'ın ilgili projeyi artık geliştirmeyeceğine karar vermesinden dolayı finansal tablolarda yaratılan varlık iptal edilmiştir.

30.09.2024 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların büyük çoğunluğu Hacettepe SPV'ye ait, Hacettepe Yurt ve Konukevi arazisine ilişkin Hacettepe Üniversitesi tarafından sağlanan 49 yıllık üst haklarından oluşmaktadır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Isparta Şehir Hastanesi, Eskişehir Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi sırasıyla 01.03.2017, 27.10.2018 ve 30.11.2020 tarihleri itibarıyla hastanelerin işletmesi ile ilgili faaliyetlerine ve tahsilatlarına başlamıştır.

Akfen İnşaat Grubu, Sağlık Bakanlığı'yla imzalanan Şehir Hastaneleri sözleşmeleri uyarınca hazırlamış olduğu şehir hastaneleri yapım modeli ile uyumlu olarak finansal tablolarında söz konusu yatırımları mali yasal mevzuata uygun olarak muhasebeleştirmektedir. Gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan sözleşmeye dayalı nakit akışları, TFRS Yorum 12 kapsamında enflasyon oranı, döviz kurlarındaki değişim ve iskonto oranı nedeniyle değişkenlik göstermektedir. Akfen İnşaat Grubu'nun kısa ve uzun vadeli imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıkları finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, hesaplanan gerçeğe uygun değer değişimlerinden dolayı 2021 yılında 45,8 milyar TL olan imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıklar 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %23,7 azalarak 34,9 milyar TL olmuş, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %5,7 oranında artarak 36,9 milyar TL olarak, 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %5 azalışla 35,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

İlgili yıllara dair Şehir Hastaneleri ilişkin finansal varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Kısa ve Uzun Vadeli İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
1 Ocak	36.908.677	45.765.837	34.931.123	34.931.123	36.937.120
Gerçeğe uygun değer hesaplamasından kaynaklanan değer artışı	26.282.158	13.221.739	24.361.176	18.709.825	11.799.739
Tahsilatlar	-4.438.518	-4.594.626	-4.212.771	-3.085.087	-2.901.551
Parasal kayıp	-12.986.480	-19.461.827	-18.142.408	-14.741.982	-10.759.306
Girişler	0	0	0	0	6.765
Toplam	**45.765.837**	**34.931.123**	**36.937.120**	**35.813.879**	**35.082.767**

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Şirket, Ankara ili, Çankaya İlçesi Lodumlu (ME) Mahallesi 29094 ada 9 parsel (Hacettepe Yurt ve Konukevi) ve 10 parseller üzerinde yer alan taşınmaz için üst hakkına sahiptir. İlgili değer 30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in Finansal tablolarında "Maddi Olmayan Duran Varlıklar" altında muhasebeleşmekte olup söz konusu varlık, 30.09.2024 tarihli ve 2024/640 numaralı değerleme raporu itibarıyla "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" neticesinde elde edilen değer olan 246.489 bin TL ile karşılaştırılmış ve mali tablolarda muhasebeleşen varlıklarda herhangi bir değer düşüklüğü görülmemiştir.

Söz konusu üst hakkı, Hacettepe Yurt ve Konukevi'ne ilişkin olup, güncel durumda 2 binasına ek olarak Şirket, halka arzdan elde edilecek olan net gelirlerin bir bölümü ile yaklaşık 6.000 yatak kapasiteli ilave 5 yurt binası yatırımı için yaklaşık 90 milyon ABD Doları seviyesinde bir yatırım harcaması öngörülmektedir. Söz konusu yatırımın da tamamlanması ile birlikte, anılan üst hakkı, Şirket'in faaliyetleri içerisinde önem arz etmektedir.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Söz konusu üst hakkı, Hacettepe Yurt ve Konukevi'ne ilişkin olup, güncel durumda 2 binasına ek olarak Şirket, halka arzdan elde edilecek olan net gelirlerin bir bölümü ile yaklaşık 6.000 yatak kapasiteli ilave 5 yurt binası yatırımı için yaklaşık 90 milyon ABD Doları seviyesinde bir yatırım harcaması öngörülmektedir. Söz konusu yatırımın da tamamlanması ile birlikte, anılan üst hakkı, Şirket'in faaliyetleri içerisinde önem arz etmektedir.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Maddi Olmayan Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	**Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü**	**Kimin Lehine Verildiği**	**Nedeni**	**Veriliş Tarihi**	**Tutarı**
Hacettepe Yurt ve Konukevi arazisi	Üst Hakkı İpoteği	TSKB	Proje finansmanı	04.02.2015 (1. derece)	135.000.000 USD
Eskişehir/Tekirdağ/Isparta Şehir Hastaneleri arazileri	Üst Hakkı İpoteği	Garanti Bankası/ QNB Finansbank/ İş Bankası	Proje finansmanı	30.12.2016 (1. derece)/ 30.12.2016 (2. derece)/ 07.09.2018 (1. derece)/ 13.09.2018 (2. derece)/ 05.03.2015 (1. derece)/ 03.11.2016 (1. derece)	706.000.000 EUR/250.000.000 TL/317.537.500 EUR/87.500.000 TL/480.000.000 USD/60.000.000 USD

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Durum Tablosu				
Bin TL	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2024**
Dönen Varlıklar	**7.323.301**	**6.005.194**	**6.553.051**	**7.123.580**
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.111.753	746.118	613.488	582.234
Ticari Alacaklar	358.609	444.449	583.788	962.074
Stoklar	103.132	141.939	289.490	350.243
Diğer Alacaklar	310.199	128.649	205.813	394.413
İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar	5.031.866	4.073.275	4.065.649	3.420.204
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar	0	0	45.748	52.308
Türev Araçlar	0	344.979	382.350	204.787
Peşin Ödenmiş Giderler	149.183	75.008	231.582	1.070.448

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Durum Tablosu				
Bin TL	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2024**
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	4.068	575	10.896	4.093
Diğer Dönen Varlıklar	254.491	50.202	124.247	76.716
Duran Varlıklar	**48.483.148**	**39.620.046**	**39.637.380**	**35.884.015**
Finansal Yatırımlar	4	22.812	0	422.869
Ticari Alacaklar	33.321	36.386	0	0
Diğer Alacaklar	171.143	44.876	45.751	29.687
İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar	40.733.971	30.857.848	32.871.471	31.656.503
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.375.536	3.139.704	3.033.585	2.418.269
Kullanım Hakkı Varlıkları	39.393	38.720	0	0
Maddi Duran Varlıklar	363.891	429.383	286.017	173.706
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	627.934	598.348	328.216	319.111
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	217.446	301.177	345.069	394.874
Türev Araçlar	0	824.839	233.358	87.681
Ertelenmiş Vergi Varlığı	1.908.467	3.184.384	2.465.857	92.282
Peşin Ödenmiş Giderler	4.001	0	250	96.677
Diğer Duran Varlıklar	8.041	141.569	27.806	192.356
Toplam Varlıklar	**55.806.449**	**45.625.240**	**46.190.431**	**43.007.595**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**7.006.483**	**5.389.843**	**6.465.663**	**7.370.021**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.294.680	341.884	220.838	1.633.306
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4.796.582	4.385.288	4.503.004	4.067.425
Ticari Borçlar	508.524	536.548	942.664	1.261.826
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.993	1.672	3.296	17.490
Diğer Borçlar	115.758	72.259	140.863	71.228
Türev Araçlar	271.131	0	0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	0	0	85.737	128.147
Ertelenmiş Gelirler	3.555	40.755	534.297	175.369
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	459	281	23.553	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	13.801	11.156	11.411	15.230
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**33.046.692**	**23.621.085**	**20.428.454**	**16.261.192**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.266.289	22.605.462	19.485.795	15.307.761
Diğer Borçlar	188.064	143.515	55.877	38
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	530.907	634.941	673.098	720.508
Türev Araçlar	760.584	0	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar	12.495	11.984	11.696	12.571
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	288.353	225.183	201.988	220.314
Toplam Yükümlülükler	**40.053.175**	**29.010.928**	**26.894.117**	**23.631.213**
Toplam Özkaynaklar	**15.753.274**	**16.614.312**	**19.296.314**	**19.376.382**
Toplam Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**15.664.447**	**16.548.803**	**19.288.590**	**19.368.521**

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Durum Tablosu				
Bin TL	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2024**
Ödenmiş Sermaye	569.743	569.743	569.743	569.743
Sermaye Düzetme Farkları	5.873.942	5.873.942	5.873.942	5.873.942
Paylara İlişkin Primler	1.859.304	1.514.615	1.514.615	1.514.615
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	291.176	291.176	291.176	306.523
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	0	59.210	26.154	0
Geçmiş Yıllar Kârları	4.768.663	6.095.415	8.240.799	11.023.767
Net Dönem Kârı	2.301.619	2.144.702	2.772.161	79.931
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	88.827	65.509	7.724	7.861
Toplam Kaynaklar	**55.806.449**	**45.625.240**	**46.190.431**	**43.007.595**

Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 55,8 milyar TL olan aktif büyüklüğü, 2022 yılında 2021 yılına göre %18,2 azalışla 45,6 milyar TL olarak, 2023 yılında ise 2022 yılsonuna göre %1,2 artışla 46,2 milyar TL olarak, 2024 yılı ilk dokuz ayında ise 2023 yıl sonuna göre %6,9 azalışla 43 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Akfen İnşaat Grubu'nun aktiflerinin büyük bölümü duran varlıklarından oluşmakta olup, 30.09.2024 dönemi itibarıyla duran varlıkların toplam aktifler içerisindeki payı %83,4'tür. Akfen İnşaat Grubu'nun aktiflerinin büyük çoğunluğunu sahip olunan imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır.

Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 48,5 milyar TL olan duran varlıkları, ağırlıklı olarak imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıklardaki değişim neticesinde 2022 yılında 2021 yılına göre %18,3 azalışla 39,6 milyar TL'ye, 2023 yılında ise 2022 yılsonuna paralel olarak 39,6 milyar TL seviyesinde, 2024 yılı ilk dokuz ayında ise ağırlıklı olarak imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıklardaki değişim neticesinde 2023 yılına göre %9,5 azalışla 35,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 30.09.2024 dönemi itibarıyla Akfen İnşaat Grubu'nun duran varlıkları toplam aktiflerinin %83,4'ünü oluşturmaktadır.

Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 7,3 milyar TL olan dönen varlıkları ağırlıklı olarak imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıklardaki değişim neticesinde 2022 yılında 2021 yılına göre %18,0 azalışla 6 milyar TL'ye, 2023 yılında ise 2022 yılsonuna göre %9,1 artışla 6,6 milyar TL'ye yükselmiş olup 2024 yılı ilk dokuz ayında ise 2023 yılına göre %8,7 artışla 7,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 30.09.2024 dönemi itibariyle Akfen İnşaat Grubu'nun dönen varlıkları toplam aktiflerinin %16,6'sını oluşturmaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve Nakit Benzerleri (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2024**
Kasa	1.758	1.451	1.020	1.224
Bankalar	1.109.995	744.667	612.468	581.010
- Vadesiz mevduat	*9.756*	*19.772*	*34.378*	*17.218*
- Vadeli mevduat	*1.100.239*	*724.895*	*578.090*	*563.792*
Toplam	**1.111.753**	**746.118**	**613.488**	**582.234**

Akfen İnşaat Grubu'nun nakit ve nakit benzerlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı yukarıda yer almakta olup, 2021 yılında 1,1 milyar TL olan nakit ve nakit benzerleri 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %32,9 azalarak 746,1 milyon TL, 2023 yılında bu yılda başlatılan yeni yatırımlara yapılan harcamaların da etkisiyle 2022 yıl sonuna göre %17,8 oranında

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

azalarak 613,4 milyon TL, 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise yapılan yatırımlara ilişkin harcamaların ve yapılan kredi geri ödemelerinin de da etkisiyle 2023 yılına göre %5,1 oranında azalarak 582,2 milyon TL olmuştur.

Bankalardaki mevduatın, 30.09.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla sırasıyla %97, %94, %97 ve %99'u, vadeli mevduat olarak finansal tablo tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer almaktadır.

Ticari Alacaklar

Kısa ve Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	**358.609**	**444.449**	**583.788**	**962.074**
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	65.005	27.224	157.961	184.404
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	293.604	417.225	425.827	777.670
- Sağlık Bakanlığı'ndan alacaklar	*276.453*	*258.313*	*288.627*	*328.927*
- Diğer ticari alacaklar	*88.819*	*217.742*	*202.702*	*500.715*
- Şüpheli ticari alacak karşılığı	*-71.668*	*-58.830*	*-65.502*	*-51.972*
Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	**33.321**	**36.386**	**0**	**0**
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	33.321	36.386	0	0
- Alacak senetleri	*33.321*	*36.386*	*0*	*0*
Toplam	**391.930**	**480.835**	**583.788**	**962.074**

Akfen İnşaat Grubu'nun ticari alacaklarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı yukarıda yer almakta olup, 30.09.2024 dönemi itibarıyla ticari alacakların 328,9 milyon TL (31.12.2023 itibarıyla 288,6 milyon TL, 31.12.2022 itibarıyla 258,3 milyon TL ve 31.12.2021 itibarıyla 276,5 milyon TL) tutarındaki kısmı Sağlık Bakanlığı ile imzalanan şehir hastaneleri sözleşmeleri uyarınca oluşan ticari alacaklardan oluşmaktadır.

Temel olarak şehir hastaneleri sözleşmeleri uyarınca elde edilen gelirlerdeki artış nedeniyle 2021 yılında 358,6 milyon TL olan kısa ticari alacaklar, 2022 yılında 2021 yılına göre %23,9 artışla 444,4 milyon TL'ye, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %31,4 artışla 583,8 milyon TL'ye çıkmıştır. 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise hem gelirlerdeki artış hem de tahsilat dönemi farklılığından dolayı, 2023 yılına göre %64,8 artışla 962,1 milyon TL'ye yükselmiştir.

Sağlık Bakanlığı'ndan olan ticari alacaklar, temel olarak şehir hastaneleri sözleşmeleri uyarınca elde edilen gelirlerdeki değişim nedeniyle 2021 yılında 276,5 milyon TL iken 2022 yılında %6,6 azalarak 258,3 milyon TL'ye, 2023 yılında 2022 yılına göre %11,7 artarak 288,6 milyon TL'ye çıkmıştır. 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise tahsilat dönemi farklılığından dolayı 2023 yılına göre %14 artarak 328,9 milyon TL'ye çıkmıştır.

İlişkili taraflardan ticari alacaklar temel olarak Akfen Holding Grubundaki projelere ait inşaat işleri ile ilgili ticari alacaklardan oluşmaktadır.

Raporlama tarihleri itibarıyla ticari alacakların ortalama vadesi 30 gündür.

Diğer Alacaklar

Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Alacaklar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	**310.199**	**128.649**	**205.813**	**394.413**

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Alacaklar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	0	0	0	87.932
- Akfen Holding	*0*	*0*	*0*	*87.932*
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	310.199	128.649	205.813	306.481
-Vergi Dairesinden Diğer Alacaklar	*309.589*	*128.277*	*165.144*	*291.254*
-Verilen depozito ve garantiler	*610*	*372*	*6.922*	*8.953*
-Diğer	*0*	*0*	*33.747*	*6.274*
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	**171.143**	**44.876**	**45.751**	**29.687**
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	44.970	33.370	44.599	27.064
-Verilen Depozito ve Teminatlar	*1.526*	*947*	*614*	*839*
-Diğer	*43.444*	*32.423*	*43.985*	*26.225*
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	126.173	11.506	1.152	2.623
- Akfen Holding	*125.365*	*10.056*	*0*	*0*
- Diğer	*808*	*1.450*	*1.152*	*2.623*
Toplam	**481.342**	**173.525**	**251.564**	**424.100**

Akfen İnşaat Grubu'nun kısa ve uzun vadeli diğer alacaklarına ilişkin detaylar finansal tablo dönemleri itibarıyla yukarıdaki tabloda yer almakta olup ağırlıklı olarak vergi dairesinden alacaklardan oluşmaktadır. 2021 yılında 481,3 milyon TL olan kısa ve uzun vadeli diğer alacaklar, 2022 yılında 2021 yılına göre %63,9 azalışla 173,5 milyon TL'ye gerilemiş olup, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %45 artışla 251,6 milyon TL'ye yükselmiş, 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %68,6 artışla 424,1 milyon TL olmuştur.

İlişkili taraflardan diğer alacaklar Şirket ortağı olan Akfen Holding'ten piyasa koşullarında faiz oranları işletilen alacaklardan oluşmaktadır.

İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar

Kısa ve Uzun Vadeli İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
İmtiyaz sözleşmelerine ilişkin kısa vadeli finansal varlıklar	5.031.866	4.073.275	4.065.649	3.426.264
İmtiyaz sözleşmelerine ilişkin uzun vadeli finansal varlıklar	40.733.971	30.857.848	32.871.471	31.656.503
Toplam	**45.765.837**	**34.931.123**	**36.937.120**	**35.082.767**

Akfen İnşaat Grubu, Sağlık Bakanlığı'yla imzalanan şehir hastaneleri sözleşmeleri uyarınca hazırlamış olduğu şehir hastaneleri yapım modeli ile uyumlu olarak finansal tablolarında-söz konusu yatırımları TMS/TFRS'ye uygun olarak—muhasebeleştirmektedir.—Söz konusu muhasebeleştirmede, sözleşmeye dayalı nakit akışları, TFRS Yorum 12 kapsamında enflasyon oranı, döviz kurlarındaki değişim ve iskonto oranı nedeniyle değişkenlik göstermektedir. Akfen İnşaat Grubu'nun kısa ve uzun vadeli imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıkları finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, hesaplanan gerçeğe uygun değer değişimlerinden dolayı 2021 yılında 45,8 milyar TL olan imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıklar 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %23,7 azalarak 34,9 milyar TL olmuş, 2023 yılında

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2022 yıl sonuna göre %5,7 oranında artarak 36,9 milyar TL olarak, 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %5 azalışla 35,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

İlgili yıllara ilişkin Akfen İnşaat Grubu'nun finansal tablolarında yer alan "İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar" kalemindeki hareketler aşağıdaki gibidir:

Kısa ve Uzun Vadeli İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
1.Ocak	36.908.677	45.765.837	34.931.123	34.931.123	36.937.120
Gerçeğe uygun değer hesaplamasından kaynaklanan değer artışı	26.282.158	13.221.739	24.361.176	18.709.825	11.799.739
Tahsilatlar	-4.438.518	-4.594.626	-4.212.771	-3.085.087	-2.901.551
Parasal kayıp	-12.986.480	-19.461.827	-18.142.408	-14.741.982	-10.759.306
Girişler	0	0	0	0	6.765
Toplam	**45.765.837**	**34.931.123**	**36.937.120**	**35.813.879**	**35.082.767**

Akfen İnşaat Grubu yönetimi, söz konusu finansal varlıkların gerçeğe uygun değerini hesaplamak için sözleşme süresince enflasyon oranları ve döviz kurları için varsayımlarda bulunmuştur. Finansal tablo dönemleri itibarıyla imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlığın gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan önemli varsayımların duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

30.09.2024	**İskonto oranı değişimi (*)**	
Duyarlılık seviyesi	**%1 azalış**	**%1 artış**
Gerçeğe uygun değer değişimi	2.561.165	(2.294.000)

31.12.2023	**İskonto oranı değişimi (*)**	
Duyarlılık seviyesi	**%1 azalış**	**%1 artış**
Gerçeğe uygun değer değişimi	2.557.408	(2.297.056)

31.12.2022	**İskonto oranı değişimi (*)**	
Duyarlılık seviyesi	**%1 azalış**	**%1 artış**
Gerçeğe uygun değer değişimi	2.352.602	(2.114.544)

31.12.2021	**İskonto oranı değişimi (*)**	
Duyarlılık seviyesi	**%1 azalış**	**%1 artış**
Gerçeğe uygun değer değişimi	3.275.752	(2.926.713)

(*) Sözleşme süresinin ilk 10 senelik bölümündeki yılların, her yıla ilişkin enflasyon ve gerçeğe uygun değerin belirlenmesinde kullanılan modelin iskonto oranı beklentilerindeki değişikliği ifade etmektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2024**
Bina	2.354.763	2.711.766	2.823.501	2.418.269
Arsa	2.020.773	427.938	210.084	0
Toplam	**4.375.536**	**3.139.704**	**3.033.585**	**2.418.269**

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Mevkii	Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (Bin TL) (1) 31.12.2021	Ekspertiz Değeri (Bin TL) (1) 31.12.2022	Ekspertiz Değeri (Bin TL) (1) 31.12.2023	Ekspertiz Değeri (Bin TL) 30.09.2024
İncek Loft Kiralanan Daire (*)	Ankara, Gölbaşı	Konut	30.09.2016	1.172.007	1.527.664	1.427.095	1.331.965
İncek Loft Ticari Alanlar (**)	Ankara, Gölbaşı	İşyeri	30.09.2016	282.926	346.767	715.168	640.448
Hacettepe Yurt	Ankara, Çankaya	Yurt Binası	04.02.2015	692.262	583.161	477.698	445.856
Nisbetiye Dükkan (***)	İstanbul, Beşiktaş	Dükkan	17.02.2023	118.264	136.555	119.279 (2)	0
Ankara Gölbaşı Karaoğlan (***)	Ankara, Gölbaşı	Arsa	21.04.2010	90.224	98.540	112.187 (2)	0
Levent Loft Bağımsız Bölümler (***)	İstanbul, Şişli	Kafe, Dükkan, Büro	17.02.2016	62.846	77.769	51.050 (2)	0
İzmir Menemen (***)	İzmir, Menemen	Arsa	29.04.2010	43.356	74.658	45.853 (2)	0
Kadıköy Daire (***)	İstanbul, Kadıköy	Konut	30.12.2019	26.459	39.847	33.210 (2)	0
Muğla Milas Hisar Mersinlikuyu (***)	Muğla, Milas	Arsa	29.04.2010	12.172	27.983	18.097 (2)	0
Ankara Beynam(***)	Ankara, Beynam	Arsa	1.12.2016	200.410	10.152	13.450 (2)	0
Ankara Gölbaşı İncek (***)	Ankara, Gölbaşı	Arsa	21.04.2010	204.939	208.258	12.839 (2)	0
Ankara Sincan (***)	Ankara, Sincan	Arsa	1.01.2016	11.510	8.350	7.660	0
Ankara Koparan	Ankara, Gölbaşı	Arsa	26.10.2016	1.203.376	0	0	0
Ankara Tuluntaş	Ankara, Gölbaşı	Arsa	29.09.2014	254.786	0	0	0
Toplam				**4.375.536**	**3.139.704**	**3.033.585**	**2.418.269**

(1) 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihli değerler enflasyon muhasebesi uygulamasıyla Eylül 2024 yılı satın alma gücüne getirilmiştir.

(2) Söz konusu gayrimenkuller satış bedelleri üzerinden muhasebeleştirilmiştir.

(*) 30.09.2024 tarihi itibarıyla 107 tane konut kiraya verilmiş olup bu konutların toplam değeri yatırım amaçlı gayrimenkuller altında konsolide finansal tablolarda muhasebeleşmiştir (31.12.2023: 116, 31.12.2022: 141, 31.12.2021: 190, 31.12.2020: 155)

(**) 30.09.2024 tarihi itibarıyla 39 tane ticari alan bulunmakta olup bu alanların toplam değeri yatırım amaçlı gayrimenkuller altında konsolide finansal tablolarda muhasebeleşmiştir (31.12.2023 ve 31.12.2022: 39, 31.12.2021: 41)

(***) Söz konusu varlıklar 29.03.2024 tarihinde Akfen GPYŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na devredilmiş olup, işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mülkiyetinde bulunmamaktadır. Levent Loft'ta yer alan kafe ve dükkan niteliğindeki bağımsız bölümler yine aynı tarihte devredilmiş olup, büro devir işlemleri 17.04.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Akfen İnşaat Grubu'nun yatırım amaçlı gayrimenkulleri finansal tablo dönemleri itibarıyla yukarıda yer almakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerisindeki varlıklarını Ankara İncek Loft'taki kiralanan daireleri, ticari alanları ve Hacettepe Yurt ve Konukevi binası oluşturmaktadır. Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri her dönem sonunda SPK'ya kayıtlı

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

"Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmakta olup, 2021 yılında 4,4 milyar TL olan yatırım amaçlı gayrimenkuller 2022 yılında 2021 yılına göre arsa devirleri (kısmi bölünme ve satış) neticesinde %28,2 azalışla 3,1 milyar TL, 2023 yılında 2022 yılına göre %3,4 azalışla 3 milyar TL, 2024 ilk dokuz ayı sonunda, ilgili dönemde gerçekleşen satış işlemleri neticesinde 2023 yılına göre %20,3 azalışla 2,4 milyar TL olmuştur.

Finansal tablo dönemleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer sınıfları aşağıdaki gibidir:

30.09.2024	**Gerçeğe uygun değer seviyesi**		
Bin TL	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller – Bina	-	1.972.412	445.857

31.12.2023	**Gerçeğe uygun değer seviyesi**		
Bin TL	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller – Bina	-	2.345.803	477.698
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller – Arsa	-	210.084	-

31.12.2022	**Gerçeğe uygun değer seviyesi**		
Bin TL	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller – Bina	-	2.128.604	583.162
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller – Arsa	-	427.938	-

31.12.2021	**Gerçeğe uygun değer seviyesi**		
Bin TL	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller – Bina	-	1.662.500	692.263
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller – Arsa	-	2.020.773	-

Stoklar

Stoklar (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2024**
Mamuller	103.132	141.939	195.998	350.243
Yarı mamuller	0	0	93.492	0
Toplam	**103.132**	**141.939**	**289.490**	**350.243**

Akfen İnşaat Grubu'nun stokları finansal tablo dönemleri itibarıyla yukarıda yer almakta olup, 2021 yılında 103,1 milyon TL olan stoklar, 2022 yılında 2021 yılına göre %37,6 artışla 141,9 milyon TL'ye yükselmiş, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %104 artışla 289,5 milyon TL olmuş ve 2024 ilk dokuz ayı sonunda 2023 yılına göre %21 artışla 350,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Mamuller genel olarak Akfen İnşaat Grubu'nun geliştirdiği İncek Loft projesindeki konutlar ve villa projesiyle ilgili tutarlardan oluşmaktadır. Daireler genel olarak kiraya verilerek değerlendirilmektedir. İlgili daire kiralandığında gerçeğe uygun değerinden yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde gösterilmektedir, stoklarda ise boş olan daireler maliyetinden bırakılmaktadır. 30.09.2024 tarihi itibarıyla Ankara İncek Loft'ta 38 adet boş daire bulunmakta olup finansal tablolarda stok olarak muhasebeleştirilmiştir (Boş daire sayıları 31.12.2023 itibarıyla 31, 31.12.2022 itibarıyla 30 ve 31.12.2021 itibarıyla 33'tür).

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2023 yılı itibarıyla yarı mamuller ise Akfen İnşaat Grubu'nun Ankara İncek bölgesinde geliştirdiği villa projesiyle ilgili tutarlardan oluşmaktadır.

Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa ve Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	**149.183**	**75.008**	**231.582**	**1.070.448**
- Verilen avanslar (*)	*107.934*	*35.847*	*182.148*	*791.606*
- İnşaat kontratı satın alım bedeli (**)	*0*	*0*	*0*	*240.279*
- Gelecek aylara ait giderler (***)	*41.249*	*39.161*	*49.434*	*38.563*
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	**4.001**	**0**	**250**	**96.677**
- İnşaat kontratı satın alım bedeli (**)	*0*	*0*	*0*	*96.622*
-Verilen avanslar	*4.001*	*0*	*250*	*55*
Toplam	**153.184**	**75.008**	**231.832**	**1.167.125**

(*) Şirket'in ve şehir hastanelerinin inşaat işleri ile satın alınan ekipmanlar için verilen avanslardan oluşmaktadır.

(**) Hatay Hastane, Amasya Hastane ve İskenderun Hastane adi ortaklıklarının pay alımına ilişkin devir bedelinin söz konusu projelerin tamamlanma süresine göre muhasebeleşen raporlama tarihi itibarıyla giderleşmeyen kısımlarından oluşmaktadır (31 Aralık 2023, 2022 ve 2021: Yoktur).

(***) Gelecek aylara ait giderler bakiyesinin büyük çoğunluğunu sigorta giderleri oluşturmaktadır.

Akfen İnşaat Grubu'nun kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri finansal tablo dönemleri itibarıyla yukarıda yer almakta olup, 2021 yılında 153,2 milyon TL olan peşin ödenmiş giderler, 2022 yılında 2021 yılına göre %51 düşüşle 75 milyon TL'ye gerilemiş, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre temel olarak inşaat projelerine istinaden verilen avanslardaki artış neticesinde %209,1 artışla 231,8 milyon TL olmuş, 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise yine temel olarak inşaat projelerine istinaden verilen avanslardaki artış neticesinde ve devlet hastaneleri projelerine ilişkin adi ortaklıkların pay alımına ilişkin devir bedelinin söz konusu projelerin tamamlanma süresine göre muhasebeleşen, raporlama tarihi itibarıyla giderleşmeyen kısımları neticesinde 2023 yılına göre %403,4 artarak 1,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar-Kısa vadeli (*)	0	0	45.748	52.308
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar-Uzun vadeli (*)	217.446	301.177	345.069	394.874
Toplam	**217.446**	**301.177**	**390.817**	**447.182**

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

(*) Akfen İnşaat Grubu,—sağlık alanında sunulan hizmet sözleşmesini TFRS 15 kapsamında değerlendirmiş ve etkisini finansal tablolarına taşımıştır. Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar söz konusu hizmet sözleşmesi kapsamında sağlanacak olağanüstü bakım ve onarım hizmet giderleri için yapılan peşin ödeme tutarlarından oluşmaktadır. 30.09.2024 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla 1 yıl içerisinde ilgili hastane için gerçekleşmesi planlanan bakım ve onarım hizmet giderleri finansal tablolarda kısa vadeli olarak sınıflanmıştır (31.12.2022 ve 31.12.2021: Yoktur).

Akfen İnşaat Grubu'nun müşteri sözleşmelerinden doğan varlıkları finansal tablo dönemleri itibarıyla yukarıda yer almakta olup, 2021 yılında 217,4 milyon TL olan müşteri sözleşmelerinden doğan kısa ve uzun vadeli varlıklar, 2022 yılında 2021 yılına göre % 38,5 artışla 301,2 milyon TL'ye yükselmiş, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %29,8 artışla 390,8 milyon TL olmuş ve 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %14,4 artarak 447,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Diğer Dönen ve Duran Varlıklar

Diğer Dönen ve Duran Varlıklar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Diğer Dönen Varlıklar	**254.491**	**50.202**	**124.247**	**76.716**
-Devreden KDV	*252.226*	*47.684*	*120.905*	*53.164*
-Diğer	*2.265*	*2.518*	*3.342*	*23.552*
Diğer Duran Varlıklar	**8.041**	**141.569**	**27.806**	**192.356**
-Devreden KDV	*8.041*	*139.636*	*8.024*	*61.304*
-Diğer	*0*	*1.933*	*19.782*	*131.052*
Toplam	**262.532**	**191.771**	**152.053**	**269.072**

Akfen İnşaat Grubu'nun diğer dönen ve duran varlıkları finansal tablo dönemleri itibarıyla yukarıda yer almakta olup Akfen İnşaat Grubu'nun diğer dönen ve duran varlıkları ağırlıklı olarak devreden KDV'lerden oluşmaktadır. 2021 yılında 262,5 milyon TL olan diğer dönen ve duran varlıklar, 2022 yılında 2021 yılına göre %27 azalışla 191,8 milyon TL olarak gerçekleşmiş, 2023 yılında 2022 yılsonuna göre %20,7 azalışla 152,1 milyon TL olmuş ve 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %77 artışla 269,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Türev Araçlar

Kısa ve Uzun Vadeli Türev Araçlar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Türev araçlardan doğan varlıklar/(yükümlülükler)- Kısa vadeli	-271.131	344.979	382.350	204.787
Türev araçlardan doğan varlıklar/(yükümlülükler)Uzun vadeli	-760.584	824.839	233.358	87.681
Toplam	**-1.031.715**	**1.169.818**	**615.708**	**292.468**

Akfen İnşaat Grubu'nun kısa ve uzun vadeli türev varlık ve yükümlülüklerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla yukarıda yer almaktadır. Türev araçlar ilk olarak sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerini yansıtan elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer ile değerlenmektedir. Türev araçlardan kaynaklanan varlıklar ve yükümlülükler, değişken faiz oranının sabit faiz oranı ile takasından oluşmaktadır. Isparta SPV tarafından kullanılan kredilerin ABD Doları kısmının %100'ü SOFR için 30.06.2023 tarihi itibarıyla LIBOR bazlı tüm işlemlerde SOFR'a geçiş yapılmıştır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

30.06.2023 öncesi LIBOR kullanılmaktaydı); Eskişehir SPV için kullanılan kredilerin %60'ına; Tekirdağ SPV için ise alınan kredilerin %70'ine-faiz oranı takas işlemleri yapılmıştır.

	30.09.2024		
	Para birimi	**Orijinal Sözleşme değeri**	**Varlık**
Türev varlıklar	ABD Doları	74.496.516	46.569
Türev varlıklar	Avro	237.542.898	245.899
Toplam			**292.468**

	31.12.2023		
	Para birimi	**Orijinal Sözleşme değeri**	**Varlık**
Türev varlıklar	ABD Doları	81.169.213	133.454
Türev varlıklar	Avro	254.661.029	482.254
Toplam			**615.708**

	31.12.2022		
	Para birimi	**Orijinal Sözleşme değeri**	**Varlık**
Türev varlıklar	ABD Doları	89.201.755	223.761
Türev varlıklar	Avro	276.287.791	946.057
Toplam			**1.169.818**

	31.12.2021		
	Para birimi	**Orijinal Sözleşme değeri**	**Yükümlülük**
Türev yükümlülükler	ABD Doları	104.371.438	-31.948
Türev yükümlülükler	Avro	295.936.694	-999.767
Toplam			**-1.031.715**

Finansal Yatırımlar

Finansal Yatırımlar (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2024**
Uzun vadeli finansal yatırımlar	4	22.812	0	422.869
Toplam	**4**	**22.812**	**0**	**422.869**

04.07.2022 tarihinde tescil edilen kısmi bölünme işlemi ile Akfen İnşaat'ta bulunan Koparan arsa Ayrı Gayrimenkul'e, Tuluntaş arsa ise Zeki Grup'a devrolmuştur. Bu devir işlemleri neticesinde Akfen İnşaat'ın Ayrı Gayrimenkul'deki payı %0,03, Zeki Grup'taki payı ise %10,86'ya düşmüştür. Bu nedenle 31.12.2021 tarihinde Akfen İnşaat'ta tam konsolidasyon kapsamında bulunan Ayrı Gayrimenkul ve Zeki Grup, 30.09.2022 tarihli finansal tablolarda finansal yatırım olarak gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleşmeye başlamıştır.

Akfen GPYŞ yönetim kurulunun 12.01.2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile, Akfen İnşaat'a ait %0,03'lük 100.000 adet Ayrı Gayrimenkul payı Akfen GPYŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na devredilmiştir. Söz konusu devir işlemi 13.01.2023 tarihinde tamamlanmıştır. 30.09.2023 tarihinde ise Şirket, Zeki Grup'taki %10,86 oranındaki hisselerini Akfen Holding'e devretmiştir. Bu nedenle 31.12.2023 tarihi itibarıyla Ayrı Gayrimenkul ve Zeki Grup, Şirket'in varlıkları arasında yer almamaktadır (31.12.2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli yatırımların 22.475 bin TL'si Zeki Grup'un, 337 bin TL'si ise Ayrı Gayrimenkul'ün 31.12.2022 tarihindeki net aktif değerinden Akfen İnşaat Grubu'na düşen payından oluşmaktadır).

2024 ilk dokuz ayı sonundaki uzun vadeli finansal yatırımlar, 29 Mart 2024 tarihinde alınan yönetim kurulu neticesinde, Şirket'e ait bazı gayrimenkullerin Akfen Gayrimenkul Fortföy

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na devredilmesi karşılığında alınan katılım fonu tutarlarından oluşmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

Maliyet (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Arazi ve binalar	79.379	126.329	123.540	31.835
Tesis, makine ve cihazlar	33.920	34.296	36.861	39.380
Mobilya ve demirbaşlar	235.105	238.848	243.725	248.499
Taşıtlar	45.845	40.940	46.864	47.135
Yapılmakta olan yatırımlar	97.758	113.165	792	1.029
Özel maliyetler	123.831	171.169	171.169	171.169
Diğer	2.622	2.622	11.608	11.608
Toplam	**618.460**	**727.369**	**634.559**	**550.655**

Birikmiş Amortismanlar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Arazi ve binalar	7.799	9.826	13.232	6.662
Tesis, makine ve cihazlar	16.371	20.716	25.164	28.689
Mobilya ve demirbaşlar	180.995	197.971	215.195	228.912
Taşıtlar	29.021	29.791	34.011	37.369
Yapılmakta olan yatırımlar	0	0	0	0
Özel maliyetler	19.814	38.754	59.263	72.910
Diğer	569	928	1.677	2.407
Toplam	**254.569**	**297.986**	**348.542**	**376.949**

Net Defter Değeri (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Arazi ve binalar	71.580	116.503	110.308	25.173
Tesis, makine ve cihazlar	17.549	13.580	11.697	10.691
Mobilya ve demirbaşlar	54.110	40.877	28.530	19.587
Taşıtlar	16.824	11.149	12.853	9.766
Yapılmakta olan yatırımlar	97.758	113.165	792	1.029
Özel maliyetler	104.017	132.415	111.906	98.259
Diğer	2.053	1.694	9.931	9.201
Toplam	**363.891**	**429.383**	**286.017**	**173.706**

Akfen İnşaat Grubu'nun maddi duran varlıklarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı yukarıda yer almakta olup, 2024 ilk dokuz ayı itibarıyla ağırlığı arazi ve binalar ve özel maliyetler oluşturmaktadır (2023, 2022 ve 2021: arazi ve binalar, özel maliyetler ve yapılmakta olan yatırımlar). 2021 yılında 363,9 milyon TL olan maddi duran varlıkların net defter değeri, 2022 yılında yapılan bina yeniden değerlemesi ve özel maliyetlerdeki artış neticesinde 2021 yılına göre %18 artışla 429,4 milyon TL'ye yükselmiş, 2023 yılında Şirket'in yapılmakta olan yatırımlar kalemi altında yer alan proje harcamalarının giderleştirilmesi neticesinde 2022 yıl sonuna göre %33,4 azalışla 286 milyon TL olmuştur. 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise inceleme dönemde gerçekleşen bina devirleri neticesinde maddi duran varlıkların net defter değeri 2023 yılına göre %39,3 azalarak 173,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırımların büyük bir kısmı KKTC, Bafra'da yapılması planlanan otel projesine ilişkin harcamalardan oluşmaktadır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla projenin yapılmayacağına karar verilmiş olup değer düşüklüğü ayrılmıştır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maliyet (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Haklar	701.875	701.875	436.026	436.026
Diğer	60.595	60.715	60.715	60.715
Toplam	**762.470**	**762.590**	**496.741**	**496.741**

Birikmiş Amortismanlar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Haklar	108.482	120.938	110.293	116.999
Diğer	26.054	43.304	58.232	60.631
Toplam	**134.536**	**164.242**	**168.525**	**177.630**

Net Defter Değeri (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Haklar	593.393	580.937	325.733	319.027
Diğer	34.541	17.411	2.483	84
Toplam	**627.934**	**598.348**	**328.216**	**319.111**

Akfen İnşaat Grubu'nun maddi olmayan duran varlıklarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı yukarıda yer almakta olup, çoğunluğu haklardan oluşturmaktadır. Haklar içerisinde Akfen İnşaat Grubu'nun kiraladığı arsaların üzerinde sahip olduğu kiralama ile ilgili muhasebeleştirilen varlıkları da bulunmaktadır. 2021 yılında 627,9 milyon TL olan maddi olmayan duran varlıkların net defter değeri ayrılan amortisman neticesinde yıllar içerisinde azalmakta olup, 2022 yılında 598,3 milyon TL olmuştur. Şirket, maddi olmayan duran varlıklar altında yer alan, Akfen Merter'in 30 yıl süreliğine kiraladığı ve üzerinde proje geliştirilme aşamasında olan araziye ait kiralama ile ilgili muhasebeleştirilen varlıklarını, ilgili projeyi artık geliştirmeyeceğine karar vermesinden dolayı finansal tablolarda iptal etmiştir. 2023 yıl sonunda 328,2 milyon TL olan maddi olmayan duran varlıklar 2024 ilk dokuz ayı sonunda 319,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların büyük çoğunluğu Hacettepe SPV'ye ait projeye ilişkin sahip olunan üst haklarından oluşmaktadır (31.12.2022 ve 31.12.2021 için: Akfen Merter ve Hacettepe SPV).

Yükümlülükler

Akfen İnşaat Grubu'nun kısa vadeli yükümlülükleri 2021 yılında 7 milyar TL iken, 2022 yılında 2021 yılına göre %23,1 azalışla 5,4 milyar TL'ye düşmüş, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %20 artışla 6,5 milyar TL'ye, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %14 artışla 7,4 milyar TL'ye yükselmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2024 tarihi itibarıyla %17 olarak gerçekleşmiştir.

Akfen İnşaat Grubu'nun uzun vadeli yükümlülükleri 2021 yılında 33 milyar TL iken, 2022 yılında 2021 yılına göre %28,5 azalışla 23,6 milyar TL'ye, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %13,5 azalışla 20,4 milyar TL'ye, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %20,4 azalışla 16,3 milyar TL'ye düşmüştür. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2024 dönemi itibarıyla %37,8 olarak gerçekleşmiştir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Finansal Borçlanmalar

Finansal Borçlanmalar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar	**6.091.262**	**4.727.172**	**4.723.842**	**5.700.731**
Kısa vadeli teminatlı banka kredileri	1.294.680	341.884	220.838	1.633.306
Uzun vadeli teminatlı banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	4.718.659	4.375.619	4.463.974	4.067.425
Uzun vadeli finansal kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	62.041	0	39.030	0
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	15.882	9.669	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmalar	**31.266.289**	**22.605.462**	**19.485.795**	**15.307.761**
Uzun vadeli teminatlı banka kredileri	31.233.200	22.581.783	19.485.795	15.307.761
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	33.089	23.679	0	0
Toplam	**37.357.551**	**27.332.634**	**24.209.637**	**21.008.492**

Akfen İnşaat Grubu'nun finansal borçlanmalarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı yukarıda yer almakta olup, finansal yükümlülükleri ağırlıklı olarak bugüne kadar gerçekleştirdiği yatırımlarda kullandığı finansal borçlardan oluşmakta olup, 2021 yılında 37,4 milyar TL olan kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmalar, 2022 yılında 2021 yılına göre %26,8 azalışla 27,3 milyar TL'ye, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %11,4 azalışla 24,2 milyar TL'ye, 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %13,2 azalışla 21 milyar TL'ye düşmüştür.

Ticari Borçlar

Ticari Borçlar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	**24.142**	**151.649**	**379.151**	**271.082**
- Akfen Hastane Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. (*)	*0*	*126.656*	*372.280*	*264.244*
- Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş.	*11.841*	*6.763*	*2.234*	*617*
- Akfen Holding	*12.301*	*15.856*	*0*	*0*
- Diğer	*0*	*2.374*	*4.637*	*6.221*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	**484.382**	**384.899**	**563.513**	**990.744**
- Diğer ticari borçlar (**)	*484.382*	*384.899*	*563.513*	*990.744*
Toplam	**508.524**	**536.548**	**942.664**	**1.261.826**

(*) Isparta, Eskişehir ve Tekirdağ Şehir Hastanesi ile ilgili olarak; Hizmet Sağlayıcı sıfatıyla Akfen İnşaat'ın alt yükleniciler ile yapmış olduğu sözleşmeler,-Akfen Hastane'ye verilen alt alt yükleniciler

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

onayına istinaden Akfen Hastane'ye devredilmiştir. İdarenin onayını müteakip alt yükleniciler faturalarını Akfen Hastane'ye, Akfen Hastane de Akfen İnşaat'a düzenlemeye başlamıştır.

(**) Çoğunlukla Şirket'in ve Şehir Hastaneleri'nin inşaat işleri için satın alınan ekipmanlar ve hastane hizmetleri ile ilgili taşeron firmalara borçlardan oluşmaktadır. Ayrıca, 30.09.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in devam eden inşaat projelerine ilişkin oluşturduğu gider tahakkuk rakamları da bu bakiye içinde bulunmaktadır.

Akfen İnşaat Grubu'nun ticari borçlarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla yukarıda yer almakta olup, 2021 yılında 508,5 milyon TL olan ticari borçlar, 2022 yılında 2021 yılına göre %5,5 artışla 536,5 milyon TL'ye, 2023 yılında 2022 yılsonuna göre %75,7 artışla 942,7 milyon TL'ye, 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre % 33,9 artışla 1,3 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 45 gündür (Ortalama vade, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla da 45 gündür).

Diğer Borçlar

Diğer Borçlar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Kısa Vadeli İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	**0**	**0**	**43.474**	**0**
Kısa Vadeli İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	**115.758**	**72.259**	**97.389**	**71.228**
- Alınan depozito ve teminatlar	*80.092*	*63.170*	*69.988*	*48.287*
- Ödenecek vergi ve fonlar	*34.332*	*8.646*	*27.027*	*22.275*
- Diğer borçlar	*1.334*	*443*	*374*	*666*
Uzun Vadeli İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	**155.828**	**123.891**	**55.862**	**13**
Uzun Vadeli İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	**32.236**	**19.624**	**15**	**25**
Toplam	**303.822**	**215.774**	**196.740**	**71.266**

Akfen İnşaat Grubu'nun diğer borçlarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla yukarıda yer almakta olup, ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar bakiyesinin büyük çoğunluğunu alınan depozito ve teminatlar ile ödenecek vergi ve fonlar oluşturmaktadır. 2021 yılında 303,8 milyon TL olan diğer borçlar, 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %29 azalışla 215,8 milyon TL'ye, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %8,8 azalışla 196,7 milyon TL olmuş, 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %63,8 azalışla 71,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar Akfen Holding'e olan borçlardan oluşmaktadır (30.09.2024, 31.12.2022 ve 31.12.2021: Yoktur).

Ertelenmiş Gelirler

Ertelenmiş Gelirler (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar (*)	3.350	1.853	442.932	175.369
İlişkili taraflardan alınan avanslar (**)	0	38.757	91.365	0
Diğer	205	145	0	0
Toplam	**3.555**	**40.755**	**534.297**	**175.369**

(*) 30.09.2024 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 168,4 bin TL'si (31.12.2023: 168 bin TL, 31.12.2022 ve 2021: Yoktur) Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin Vakıf Leasing'den kiracı olarak kiralayacağı mallara ait finansal kiralama sözleşmesine ilişkin, Vakıf Leasing'in Akfen İnşaat'tan satın alacağı makine ve teçhizatlara istinaden Akfen İnşaat'ın peşin tahsil ettiği avanslardan oluşmaktadır

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

(Hırvatistan projesine ilişkin: 31.12.2023: 162 bin TL, 30.09.2024, 31.12.2022 ve 2021: Yoktur) (Diğer inşaat işi avansları: 31.12.2023: 109 bin TL, 30.09.2024, 31.12.2022 ve 2021: Yoktur).

(**) Akfen GYO'nun Yalıkavak arsası üzerinde geliştirmeyi planladığı projeye ilişkin alınan inşaat avansından oluşmaktadır.

Akfen İnşaat Grubu'nun ertelenmiş gelirlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla yukarıda yer almakta olup, 2021 yılında 3,6 milyon TL olan ertelenmiş gelirler, 2022 yılında 40,8 milyon TL'ye yükselmiş, 2023 yılında da 534,3 milyon TL, 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise 175,4 milyon TL olmuştur. 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihi itibarıyla bakiyede yüksek artış gözlenmiş olup, nedeni yukarıda paylaşılmıştır.

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler-Kısa vadeli (*)	0	0	85.737	128.147
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler-Uzun vadeli (*)	530.907	634.941	673.098	720.508
Toplam	**530.907**	**634.941**	**758.835**	**848.655**

(*) Akfen İnşaat Grubu,–sağlık alanında sunulan hizmet sözleşmesini TFRS 15 kapsamında değerlendirmiş ve etkisini finansal tablolarına taşımıştır. Müşteri–sözleşmelerinden doğan yükümlülükler,-söz konusu hizmet sözleşmesi kapsamında-ilgili hizmet bedeli için peşin elde edilen gelir tutarlarından oluşmaktadır.

Akfen İnşaat Grubu'nun müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri finansal tablo dönemleri itibarıyla yukarıda yer almakta olup, 2021 yılında 530,9 milyon TL olan müşteri sözleşmelerinden doğan kısa ve uzun vadeli yükümlülükler, 2022 yılında 2021 yılına göre %19,6 artışla 634,9 milyon TL'ye yükselmiş, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %19,5 artışla 758,8 milyon TL olmuş ve 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına göre %11,8 artarak 848,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Özkaynaklar

Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 15,8 milyar TL olan özkaynakları, 2022 yılında artan karlılık neticesinde 2021 yılına göre %5,5 artışla 16,6 milyar TL'ye, 2023 yıl sonu itibarıyla 2022 yıl sonuna göre %16,1 artışla 19,3 milyar TL'ye yükselmiş ve 2024 ilk dokuz ayı sonunda ise 2023 yılına paralel olarak yaklaşık 19,4 milyar TL civarında gerçekleşmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 30.09.2024 tarihi itibarıyla % 45,1 olarak gerçekleşmiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 30.09.2024, 30.09.2023, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren yıllar için özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide kâr/zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları aşağıda sunulmaktadır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Gelir Tablosu					
Bin TL	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
Hasılat	2.434.418	2.127.722	3.186.220	2.281.579	5.266.544
Satışların Maliyeti	-2.216.729	-2.178.469	-3.257.860	-2.302.307	-4.782.193
BRÜT KAR	**217.689**	**-50.747**	**-71.640**	**-20.728**	**484.351**
Genel Yönetim Giderleri	-254.992	-243.481	-306.585	-223.559	-276.996
Pazarlama Giderleri	-25.987	-23.519	-27.781	-22.230	-16.544
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26.616.162	13.849.615	24.688.848	18.938.254	11.874.626
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-81.799	-153.783	-466.554	-205.981	-285.372
ESAS FAALİYET KARI	**26.471.073**	**13.378.085**	**23.816.288**	**18.465.756**	**11.780.065**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	0	0	0	0	13.925
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-165.741	0	0	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	**26.305.332**	**13.378.085**	**23.816.288**	**18.465.756**	**11.793.990**
Finansman Gelirleri	4.049.178	5.003.664	1.995.431	2.203.736	326.939
Finansman Giderleri	-23.284.715	-13.055.104	-16.583.023	-13.234.408	-5.350.862
Parasal kayıp	-2.336.294	-4.532.097	-5.723.765	-4.481.445	-4.298.098
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	**4.733.501**	**794.548**	**3.504.931**	**2.953.639**	**2.471.969**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	-2.455.816	1.341.694	-739.726	-1.860.350	-2.391.901
-Dönem Vergi Gideri	*-39.583*	*-8.713*	*-43.732*	*-57.370*	*0*
-Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	*-2.416.233*	*1.350.407*	*-695.994*	*-1.802.980*	*-2.391.901*
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	**2.277.685**	**2.136.242**	**2.765.205**	**1.093.289**	**80.068**
DÖNEM KARI	**2.277.685**	**2.136.242**	**2.765.205**	**1.093.289**	**80.068**
Dönem Karının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	*-23.934*	*-8.460*	*-6.956*	*-24.247*	*137*
Ana Ortaklık Payları	*2.301.619*	*2.144.702*	*2.772.161*	*1.117.536*	*79.931*

Hasılat

Akfen İnşaat Grubu'nun gelirleri, sırasıyla Mart 2017, Ekim 2018 ve Kasım 2020 tarihleri itibarıyla faaliyete geçmiş olan Isparta Şehir Hastanesi, Eskişehir Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi'nde,—elde edilen hizmet gelirlerinden, İncek Loft Projesi'nde satışı gerçekleşmiş olan konutlardan, Hacettepe Yurt ve Konukevi'nden elde ettiği kira gelirleri ile 09.02.2021'e kadar Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'den (*09.02.2021 tarihi itibarıyla Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. payları Akfen GYO'ya satılmıştır*) elde ettiği kira gelirlerinden, İncek Loft projesindeki kiraya verilerek değerlendirilen konutlar ve ticari alanlar ile hastanelerin içerisinde bulunan ticari alanlardan elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Bu gelirlere ek olarak Akfen İnşaat Grubu, 2023 yılında Hırvatistan'ın Zagreb şehrinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin renovasyon ve yeniden yapım ihalesini kazanmış, aynı zamanda da Akfen GYO'nun Bodrum Yalıkavak arsası üzerinde geliştirmeyi planladığı projeye ilişkin arsa üzerinde satışı planlanan villa projelerine ilişkin inşaat geliri elde etmeye başlamıştır. 2023 yılında ayrıca, Mart ayında Sağlık Bakanlığı'nın açmış olduğu 600 yataklı İskenderun Devlet Hastanesi ihalesi Akfen İnşaat – Dost İnşaat Adi Ortaklığı tarafından ve Mayıs ayında da Sağlık Bakanlığı'nın açmış olduğu 600 yataklı Amasya Devlet Hastanesi ihalesi Akfen İnşaat-Dost İnşaat Amasya Devlet Hastanesi Yapım İşi Adi Ortaklığı ve Eylül

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ayında da Sağlık Bakanlığı'nın açmış olduğu 150 yataklı Hatay Acil Durum Hastaneleri ihalesi Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş, Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. İş Ortaklığı tarafından kazanılmıştır. Şirket, bu projeleri inşaat süresi boyunca, projelerin tamamlanma oranlarına göre finansallarında inşaat geliri olarak muhasebeleştirmektedir.

Hasılata ilişkin bilgiler finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Hasılat (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
Operasyonel Gelirler					
Hastane hizmet gelirleri	2.252.999	1.781.126	2.270.781	1.679.801	2.201.899
İncek Loft daire satış gelirleri	116.006	295.354	160.715	163.007	71.571
Yurt gelirleri	51.939	30.953	34.905	27.904	25.247
Kira gelirleri	46.265	33.219	28.487	22.787	18.994
Satıştan iadeler (-)	-32.791	-12.930	-36.845	-7.848	-13.487
İnşaat Gelirleri					
Devlet hastaneleri proje gelirleri	0	0	193.371	6.952	2.024.835
Yalıkavak projesi gelirleri	0	0	294.263	232.933	529.476
Hırvatistan projesi gelirleri	0	0	240.543	156.043	408.009
Toplam	**2.434.418**	**2.127.722**	**3.186.220**	**2.281.579**	**5.266.544**

2022 yılında İncek Loft'taki daire satışlarının artmasına rağmen, hastane hizmet gelirlerinden elde edilen gelirler 2021 yılına göre %20,9 oranında azalış göstermiş ve Akfen İnşaat Grubu'nun 2022 yılı gelirleri 2021 yılına göre yaklaşık %12,6 oranında azalmıştır.

Akfen İnşaat Grubu'nun hizmet gelirleri 2023 yılında 2022 yılının aynı dönemine göre %27,5 oranında artmış ve yaklaşık 2,3 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca hizmet gelirlerindeki artış etkisi ve Akfen İnşaat Grubu'nun 2023 yılı itibarıyla başladığı Hırvatistan, Yalıkavak, ve Devlet Hastaneleri Projelerine ilişkin inşaat gelirlerinin etkisi ile de Akfen İnşaat Grubu'nun hasılat rakamı 3,2 milyar TL'ye yükselmiş ve 2022 yılının aynı dönemine %49,7 oranında artmıştır. Akfen İnşaat Grubu'nun gelirleri 30 Eylül 2024 döneminde 30 Eylül 2023 dönemine göre %130,8 oranında artmış ve yaklaşık 5,3 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışa hizmet gelirlerindeki %31,1 oranında artış katkı sağlarken, yine grubun 2023'ün ilk çeyreğinden sonra başladığı projelerden elde ettiği inşaat gelirlerinin etkileri de hasılatın 3 milyar TL'ye yükselmesinde önemli etken olmuştur.

Ayrıca kamudan özel sektöre verilen imtiyazlı hizmet anlaşmalarının işletmeciler tarafından muhasebeleştirilmesini düzenleyen TFRS 12 yorumuna göre varlıklar, bilançoda finansal varlıklar altında gösterilmiş ve gelecek dönemde beklenen kullanım bedeli getirilerinin bugüne iskonto edilme yöntemi ile gerçeğe uygun değerinden ölçülmüştür. Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları ya da kazançları, kar veya zarar tablosunda esas faaliyetlerden elde edilen diğer gelirler/giderler altında muhasebeleştirilmesinden dolayı, Akfen İnşaat Grubu'nun şehir hastanelerinin işletmesi ile ilgili elde ettiği kira gelirleri hasılat altında gösterilmemektedir. Hastanelerin işletilmesinden elde edilen gelir hasılat altında gösterilseydi, Akfen İnşaat Grubu'nun düzeltilmiş hasılat tablosuna ilişkin bilgiler finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki gibi olacaktı:

Düzeltilmiş Hasılat (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
Operasyonel Gelirler					
Hastane Kira ve	6.691.517	6.375.752	6.483.552	4.764.888	5.103.450

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

hizmet gelirleri					
İncek Loft daire satış gelirleri	116.006	295.354	160.715	163.007	71.571
Yurt gelirleri	51.939	30.953	34.905	27.904	25.247
Kira gelirleri	46.265	33.219	28.487	22.787	18.994
Satıştan iadeler (-)	-32.791	-12.930	-36.845	-7.848	-13.487
İnşaat Gelirleri					
Devlet hastaneleri proje gelirleri	0	0	193.371	6.952	2.024.835
Yalıkavak projesi gelirleri	0	0	294.263	232.933	529.476
Hırvatistan projesi gelirleri	0	0	240.543	156.043	408.009
Toplam	**6.872.936**	**6.722.348**	**7.398.991**	**5.366.666**	**8.168.095**

Akfen İnşaat Grubu'nun 2022 yılına kadar elde ettiği bütün gelirler ilgili dönemler itibarıyla yurt içi satışlarından elde edilmekteyken, 2023 yılı itibarıyla Hırvatistan'ın Zagreb şehrinde bulunan The Sisters of Mercy Hastanesi'nin renovasyon ve yeniden yapım işine başlaması sebebiyle 31 Aralık 2023, 30 Eylül 2023 ve 2024 tarihleri itibarıyla sırasıyla yaklaşık 241, 156 ve 408 milyon TL'lik hasılat yurt dışı satışlarından geliri oluşmuştur.

Hasılat (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
Yurtiçi satışlar	2.467.209	2.140.652	2.982.522	2.133.384	4.872.022
Yurtdışı satışlar	0	0	240.543	156.043	408.009
Satıştan iadeler (-)	-32.791	-12.930	-36.845	-7.848	-13.487
Toplam	**2.434.418**	**2.127.722**	**3.186.220**	**2.281.579**	**5.266.544**

Düzeltilmiş Hasılat (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
Yurtiçi satışlar	6.905.727	6.735.278	7.195.293	5.218.471	7.773.573
Yurtdışı satışlar	0	0	240.543	156.043	408.009
Satıştan iadeler (-)	-32.791	-12.930	-36.845	-7.848	-13.487
Toplam	**6.872.936**	**6.722.348**	**7.398.991**	**5.366.666**	**8.168.095**

Satışların Maliyeti

Satışların maliyetlerine ilişkin bilgiler finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 2021 ve 2022 yıllarında birbirlerine paralel olarak yaklaşık 2,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2023 dönemi itibarıyla ise hastane hizmet giderlerinde bir önceki yıla göre %31,2 artışa bağlı olarak ve 2023 yılı itibarıyla başladığı Hırvatistan, Yalıkavak, Hatay, İskenderun ve Amasya projelerine ilişkin inşaat giderlerinin de etkisi ile bir önceki yılın aynı dönemine göre %49,5 artışla yaklaşık 3,3 milyar TL'ye yükselmiştir. Aynı şekilde 30 Eylül 2024 dönemi itibarıyla yine hastane hizmet giderlerinde bir önceki döneme göre %19,6 artışa bağlı olarak ve 2023'ün ilk çeyreğinden sonra başladığı projelerin tamamlanma oranlarındaki artışın etkisi ile bir önceki yılın aynı dönemine göre %107,7 oranında artışla yaklaşık 4,8 milyar TL'ye yükselmiştir. Ek olarak İncek Loft daire satış giderleri bulunmaktadır. Şirket devam eden projeleri için projelerin tamamlanma oranlarına inşaat giderlerini hesaplamakta ve finansallarında maliyet olarak muhasebeleştirmektedir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Satışların Maliyeti (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Hastane hizmet giderleri	1.827.918	1.849.423	2.426.102	1.825.417	2.184.085
İnşaat giderleri	138.631	55.605	586.289	363.978	2.491.917
İncek Loft daire satış giderleri	125.297	170.617	127.544	10.349	39.586
Personel giderleri	30.570	13.123	11.852	7.520	26.013
Sigorta giderleri	55.926	43.000	55.193	39.202	10.764
Amortisman ve itfa payı Giderleri	1.765	11.200	11.995	8.818	7.846
Diğer	36.622	35.501	38.885	47.023	21.982
Toplam	**2.216.729**	**2.178.469**	**3.257.860**	**2.302.307**	**4.782.193**

Brüt Kâr

Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında yaklaşık 217,7 milyon TL olan brüt karı, 2022 yılında 2021 yılına göre azalış göstermiş ve -50.7 milyon TL olarak gerçekleşmiş, 2023 yılında ise 2022 yılına göre hastane hizmetlerinin kar marjının düşmesi nedeniyle %41,2 azalışla -71,6 milyon TL olmuştur. Grubun 30 Eylül 2024 dönemindeki brüt karı ise bir önceki senenin aynı dönemine göre yüksek oranda artışla 484,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Akfen İnşaat Grubu'nun brüt kar marjı ise 2021 yılında %8,9, 2022 yıl sonu -%2,4, 2023 sonu itibarıyla da -%2,2, 30 Eylül 2023 itibarıyla -%0,9 ve 30 Eylül 2024 itibarıyla ise %9,2 olarak gerçekleşmiştir.

Brüt kara ilişkin bilgiler finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Brüt Kar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Hasılat	2.434.418	2.127.722	3.186.220	2.281.579	5.266.544
Satışların Maliyeti	-2.216.729	-2.178.469	-3.257.860	-2.302.307	-4.782.193
Brüt Kar/(Zarar)	**217.689**	**-50.747**	**-71.640**	**-20.728**	**484.351**

Düzeltilmiş hasılat rakamlarına göre ise brüt kar rakamları 2021 yılında yaklaşık 4,66 milyar TL olurken, 2022 yılında ise 2021 yılına göre paralel olarak gerçekleşmiş ve yaklaşık 4,54 milyar TL olmuştur. 2023 dönemi itibarıyla ise bir önceki yılın aynı dönemine göre -%8,9 azalışla 4,14 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 30 Eylül 2024 döneminde ise bir önceki senenin aynı dönemine göre %10,5 artışla yaklaşık 3,39 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Düzeltilmiş hasılata göre Akfen İnşaat Grubu'nun brüt kar marjı ise 2021 yılında %67,7, 2022 yıl sonu %67,6, 2023 yıl sonu itibarıyla da %56, 30 Eylül 2023 itibarıyla %57,1 ve 30 Eylül 2024 itibarıyla ise %41,5 olarak gerçekleşmiştir.

Düzeltilmiş hasılata göre brüt kara ilişkin bilgiler finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Düzeltilmiş Brüt Kar (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Düzeltilmiş Hasılat	6.872.936	6.722.348	7.398.991	5.366.666	8.168.095
Satışların Maliyeti	-2.216.729	-2.178.469	-3.257.860	-2.302.307	-4.782.193
Brüt Kar	**4.656.207**	**4.543.879**	**4.141.131**	**3.064.359**	**3.385.902**

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Genel Yönetim Giderleri

Akfen İnşaat Grubu'nun genel yönetim giderlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 2021 yılında 255 milyon TL olurken, 2022 yılında 2021 yılına göre %4,5 azalışla 243,5 milyon TL'ye düşmüştür. 2023 yılı için ise personel giderleri, danışmanlık giderleri, bağış ve yardımlar (deprem bağışları), seyahat ve temsil giderleri ile vergi, resim ve harç giderlerindeki artışa bağlı olarak bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,9 artışla 306,6 milyon TL'ye yükselmiştir. İlgili kalemlerdeki artışlarda Akfen İnşaat Grubu'nun son dönemlerde geliştirdiği projelere bağlı olarak artan personel ve danışmanlık ihtiyacının etkisi ile deprem bağışlarının etkisi bulunmaktadır. 2024 yılı dokuz aylık ara döneminde ise, herhangi bir bağış ve yardım harcaması bulunmamasına karşın personel giderleri, danışmanlık giderleri, seyahat ve temsil giderleri ile vergi, resim ve harç giderlerindeki artışa bağlı olarak yine bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,9 oranında artışla 277 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Genel Yönetim Giderleri (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Personel giderleri	87.300	82.176	85.955	65.357	131.827
Amortisman ve itfa giderleri	71.536	65.565	66.520	52.109	38.090
Danışmanlık giderleri	27.646	30.797	49.998	23.473	57.513
Vergi, resim ve harçlar	9.362	9.190	14.172	11.654	14.825
Seyahat ve temsil giderleri	4.531	10.503	20.664	17.683	18.893
Genel ofis giderleri	3.693	4.750	4.019	3.031	3.917
Kira giderleri	5.718	4.220	4.551	3.230	3.895
Sigorta giderleri	1.081	931	1.644	1.368	556
Bağış ve yardımlar	24.532	10.113	37.245	27.798	153
Diğer	19.593	25.236	21.817	17.856	7.327
Toplam	**254.992**	**243.481**	**306.585**	**223.559**	**276.996**

Satış, Pazarlama ve Dağıtım Giderleri

Akfen İnşaat Grubu'nun satış, pazarlama ve dağıtım giderlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Satış, Pazarlama ve Dağıtım Giderleri (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Reklam giderleri	4.346	8.734	9.785	8.277	5.239
Aidat giderleri	7.649	5.872	6.224	5.255	4.239
Diğer	13.992	8.913	11.772	8.698	7.066
Toplam	**25.987**	**23.519**	**27.781**	**22.230**	**16.544**

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Akfen İnşaat Grubu'nun esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Akfen İnşaat Grubu'nun esas faaliyetlerden elde ettiği gelirin büyük bir bölümü portföyünde bulundurduğu ve Sağlık Bakanlığı'yla imzalanan şehir hastaneleri sözleşmeleri uyarınca hazırlamış olduğu şehir hastaneleri yapım modeli ile uyumlu olarak imtiyaz altyapısının kullanımı ile ilgili ücret talep etme hakkı kapsamında finansal tablolarında finansal varlık muhasebeleştirdiği ve tamamlanıp faaliyete geçmiş bu projelerde, imtiyaz sözleşmelerine ilişkin yarattığı finansal varlıkların gerçeğe uygun değer artışından kaynaklanmaktadır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ayrıca yine Akfen İnşaat Grubu'nun portföyünde taşıdığı arsalar, ticari alanlar, yurt binasından oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerin Uluslararası Değerleme Standartları'na göre ilgili dönem sonunda yapılan değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer artışları da esas faaliyetlerden diğer gelirlerin en önemli kalemlerinden biridir.

Bu çerçevede 2021 yılında 26,6 milyar TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler, 2022 yılında 2021 yılına göre, göre imtiyaz sözleşmelerinden kaynaklanan değer artışının bir önceki yıla göre %49,7 oranında daha düşük gerçekleşmiş ve toplamda %48 düşüşle yaklaşık 13,8 milyar TL'ye düşmüş, 2023 yılında ise 2022 yılına göre yine imtiyaz sözleşmelerinden kaynaklanan değer artışının bir önceki yıla göre %84,3 oranında daha yüksek gerçekleşmesi ile toplamda %78,3 artışla yaklaşık 24,7 milyar TL olmuştur. 30 Eylül 2024 dönemi itibarıyla ise yine imtiyaz sözleşmelerinden kaynaklanan değer artışının bir önceki yılın aynı dönemine göre %36,9 oranında daha düşük gerçekleşmesi ile toplamda %37,3 azalışla yaklaşık 11,9 milyar TL olmuştur.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
"İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar" kaleminden kaynaklanan değer artışı	26.282.158	13.221.739	24.361.176	18.709.825	11.799.739
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer artışı	305.746	568.412	162.749	154.340	0
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	0	929	38.678	38.678	0
Alacaklar değer düşüklüğü iptali	0	26.380	0	0	6.738
Diğer	28.258	32.155	126.245	35.411	68.149
Toplam	**26.616.162**	**13.849.615**	**24.688.848**	**18.938.254**	**11.874.626**

Akfen İnşaat Grubu'nun esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 2021 yılında yapmış olduğu arsa satışından kaynaklanan 30,7 milyon TL'lik zararın da etkisiyle 81,8 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer giderler, 2022 yılında bölünme işlemine konu olarak yaklaşık 123,7 milyon TL'lik yazdığı değer kaybı sonucunda 2021 yılına göre %88'lik artışla yaklaşık 153,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında Akfen İnşaat Grubu'nun, İstanbul Zeytinburnu Merkez Efendi Mahallesi'nde 30 yıl süreliğine kiraladığı ve üzerinde proje geliştirilme aşamasında olan araziye ait kiralama ile ilgili muhasebeleştirilen varlıkları, kullanım hakkı varlıkları ve kiralama sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri bulunmakta iken 31.12.2023 tarihi itibarıyla söz konusu esas faaliyetlerden giderin 108,1 milyon TL'lik kısmı Akfen İnşaat'ın ilgili projeyi artık geliştirmeyeceğine karar vermesinden dolayı finansal tablolarda yaratılan değerlerin iptal edilmesi nedeniyle ortaya çıkan değer düşüklüğüdür. Bununla birlikte yaklaşık 137,3 milyon TL'lik değer düşüklüğü ise Hacettepe SPV'nin maddi olmayan duran varlıklar altında muhasebeleşen üst hakkı varlık değeri ile söz konusu varlık ile ilgili SPK'ya kayıtlı değerleme firmasının 31.12.2023 tarihi itibarıyla belirlediği gerçeğe uygun değer arasındaki farktan oluşmaktadır.

Ayrıca Şirket'in KKTC, Bafra'da yapılması planlanan otel projesine ilişkin yaptığı ve maddi duran varlıklar, yapılmakta olan yatırımlarda takip ettiği harcamalarına ilişkin tutarlar için, 31.12.2023 tarihi itibarıyla projenin yapılmayacağına karar vermiş olduğundan, yaklaşık 11,2 milyon TL'lik değer düşüklüğü ayrılmıştır. Bununla birlikte 2023 yılında yaklaşık 54,3 milyon TL'lik Akfen İnşaat'ın vazgeçilen alacakları, 41 milyon TL de şüpheli alacak karşılığı

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

bulunmaktadır. Söz konusu giderler neticesinde 2023 yılında esas faaliyetlerden diğer giderler yaklaşık 466,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30 Eylül 2024 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer azalışının (kiradaki dairelerin sayısına bağlı olarak değişim göstermektedir), şüpheli alacak karşılığının ve vazgeçilen alacakların etkisiyle şirketin esas faaliyetlerden diğer giderler rakamı bir önceki yılın aynı dönemine göre %38,5 oranında artarak yaklaşık 285,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer azalışı	0	0	0	0	228.420
Şüpheli alacak karşılığı gideri	12.863	18.007	41.027	33.875	4.577
Maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve kiralamalarda değer düşüklüğü	0	0	245.416	108.223	0
Maddi duran varlık değer düşüklüğü	0	0	113.165	0	0
Bölünme işleminden doğan gerçeğe uygun değer kaybı	0	123.747	0	0	0
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	30.665	0	0	0	0
Alacaklar değer düşüklüğü	22.255	0	9.601	5.346	0
Diğer	16.016	12.029	57.345	58.537	52.375
Toplam	**81.799**	**153.783**	**466.554**	**205.981**	**285.372**

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Akfen İnşaat Grubu'nun yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Grup 30.09.2024 tarihinde finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançlarından yaklaşık 13,9 milyon TL gelir etmiştir.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları	0	0	0	0	13.925
Toplam	**0**	**0**	**0**	**0**	**13.925**

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Şirket, 09.02.2021 tarihinde, Isparta Yurt'un paylarının tamamını Akfen GYO'ya satmıştır. Satış bedeli yaklaşık 790,6 milyon TL olmuş, satış tarihindeki net defter değeri ile arasındaki farktan doğan yaklaşık 165,7 milyon TL tutarındaki zarar, yatırım faaliyetlerinden giderler altında muhasebeleşmiştir.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Bağlı ortaklık satış zararı (Not 4)	165.741	0	0	0	0
Toplam	**165.741**	**0**	**0**	**0**	**0**

Finansman Gelirleri ve Giderleri

Akfen İnşaat Grubu'nun finansman gelir ve giderlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almakta olup, finansman gelir ve giderler kaleminin büyük bir bölümünün Akfen İnşaat Grubu'nun finansal borçlarının Avro / ABD Doları cinsinden olması ve TL'nin Avro / ABD Doları karşısında ilgili dönemlerde değer kaybetmesinden dolayı oluşan kur farkı giderlerinden kaynaklandığı, bununla birlikte Akfen İnşaat Grubu'nun finansal borçlarından dolayı faiz giderlerine de katlandığı görülmektedir.

Bununla beraber Şirket, şehir hastaneleri proje kredi borçları için yapmış olduğu faiz oranı takas işleminde faiz riskine karşı koruma altına almış, bu işlemler neticesinde finansal tabloları için özellikle son dönemlerde fayda sağlamıştır.

Bu çerçevede Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında yaklaşık 19,2 milyar TL olan net finansman giderleri, 2022 yılında türev finansal araçların gerçeğe uygun kazançları ve kur farkı etkisinin bir önceki yıla oranla %48,5 oranında düşmesi sonucunda, 2021 yılına göre %58,1 düşüşle 8,1 milyar TL'ye gerilerken, 2023 yılı itibarıyla ise kur farkı giderlerindeki artışın ve bir önceki yılda yazılan türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazancının, kayba dönmesinin de etkisiyle yılın aynı dönemine göre %81,2 artışla 14,6 milyar TL'ye yükselmiştir. Toplam finansman giderleri, 30 Eylül 2024 itibarıyla kur farkı giderlerindeki azalışın etkisiyle bir önceki yılın aynı dönemine göre %54,5 oranında azalarak yaklaşık 5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansman Gelirleri (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Kur farkı geliri	3.857.276	2.602.857	1.894.377	1.779.312	233.854
Türev araçların gerçeğe uygun değer artışı	0	2.209.374	0	335.737	
Faiz gelirleri	191.902	191.433	101.054	88.687	93.085
Toplam	**4.049.178**	**5.003.664**	**1.995.431**	**2.203.736**	**326.939**

Finansman Giderleri (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Kur farkı gideri	20.701.330	10.659.544	14.134.005	11.499.547	3.454.608
Faiz gideri	2.518.443	2.390.115	2.325.074	1.734.275	1.712.827

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Türev araçların gerçeğe uygun değer azalışı	59.916	0	123.098	0	182.969
Diğer	5.026	5.445	846	586	458
Toplam	**23.284.715**	**13.055.104**	**16.583.023**	**13.234.408**	**5.350.862**

Net Finansman Giderleri (Bin TL)	**-19.235.537**	**-8.051.440**	**-14.587.592**	**-11.030.672**	**-5.023.923**

Parasal kazanç/(kayıp)

Türk Lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 01.01.2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 01.01.2005 tarihinden 30.09.2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk Lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Akfen İnşaat Grubu'nun parasal kazanç/(kayıp) detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Parasal Kazanç/(Kayıp) (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
Ödenmiş sermaye	-691.125	-749.445	-458.385	-387.936	-186.792
Geçmiş yıl karları ve diğer özkaynak kalemleri	-2.841.412	-4.886.929	-5.912.958	-5.018.799	-4.687.922
Net dönem karı	-1.254.767	-1.023.517	-1.961.789	-1.286.998	-833.214
Stoklar	-60.534	168.919	157.693	116.773	196.808
Maddi duran varlıklar	46.793	109.990	111.419	98.944	20.849
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.161.460	956.918	1.096.170	929.784	727.945
Peşin ödenmiş giderler	100.817	152.278	127.186	140.796	112.502
Ertelenmiş gelirler	-111.205	-146.215	-142.545	-124.084	-92.994
Ertelenmiş vergi	1.313.679	885.904	1.259.444	1.050.075	445.620

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Parasal Kazanç/(Kayıp) (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Toplam	**-2.336.294**	**-4.532.097**	**-5.723.765**	**-4.481.445**	**-4.298.098**

Bu çerçevede Akfen İnşaat Grubu 2021 yılında yaklaşık 2,34 milyar TL, 2022 yılında 4,53 milyar TL, 2023 yılında 5,72 milyar TL, 30.09.2023 tarihinde sona eren dönemde 4,48 milyar TL ve 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemde ise 4,3 milyar TL parasal kayıp finansal tablolarında muhasebeleşmiştir. Temel olarak Şirket'in finansal tablolarında, geçmiş yıl ve net dönem karlarının, sermaye ve diğer özkaynak kalemlerinin ilgili hesap dönemi satın alım gücüne endekslenmesinden dolayı parasal kayıp oluşurken, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer değişimi etkisinin enflasyondan arındırılarak esas faaliyet gelirlerinin azalması ile dengeleyici hesap olarak parasal kazanç muhasebeleşmiştir.

Vergi Giderleri/Gelirleri

Akfen İnşaat Grubu'nun finansal tablolarında yer alan-"İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar"-kalemindeki gerçeğe uygun değeri artışları ile yine portföyünde taşıdığı arsalar, ticari alanlar, yurt binasından oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerin Uluslararası Değerleme Standartları'na göre ilgili dönem sonunda yapılan değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer artışlarının neticesinde ertelenmiş vergi gideri yaratması vergi giderlerinin oluşmasında etken olmuştur. Bununla beraber, Akfen İnşaat Grubu'nun Sağlık Bakanlığı ile imzalanan şehir hastaneleri modelinin inşasına ilişkin yatırım teşvikleri ile–özellikle şehir hastanelerinin geçmiş yıl zararlarından–kaynaklanan ertelenmiş vergi gelirleri Akfen İnşaat Grubu'nun vergi (gideri)/geliri hesaplamasında önemli rol oynamaktadır.

Türkiye'de kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı 31.12.2022 tarihi itibarıyla banka ve finans kurumları için %25 ve diğer kurumlar için %20 olarak uygulanmaktaydı. Ancak, 15.07.2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "06.02.2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle, kurumlar vergisinde uygulanan genel oran %25, banka ve finans kurumları için %30 olarak uygulanacak şekilde düzenlenmiştir. Dolayısıyla Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklıkları 30.09.2024 ve 31.12.2023 tarihlerine ait dönem vergisi hesaplamasında %25 vergi oranını kullanmıştır. Söz konusu vergi oranındaki artış etkisi ilgili dönemlerde konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Hırvatistan ise %18 oranında kurumlar vergisine tabidir.

2 Ağustos 2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de, "7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" yayınlanmıştır. Bu Kanun ile yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması, küresel asgari vergi uygulaması ve vergi ile ilgili diğer bir çok konuda düzenleme ve değişiklikler yapılmıştır. İgili Kanunun 35 inci maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanununun "Kurumlar vergisi ve geçici vergi oranı" başlıklı 32 nci maddesinde yapılan değişiklikle, 3996 sayılı Kanuna göre yap-işlet-devret modeli çerçevesinde gerçekleştirilen projeler ile 6428 sayılı Kanuna göre kamu özel iş birliği modeli çerçevesinde yürütülen projelerde faaliyette bulunan kurumların kazançları üzerinden alınan kurumlar vergisi oranın yüzde 25'den yüzde 30'a yükseltileceği düzenlenmiştir. Bu nedenle Şehir Hastaneleri ertelenmiş vergi hesaplamasında gerçekleşmesi/kapanması beklenen geçici farklar için 30 Eylül 2024 ve izleyen yıllarda %30 vergi oranı kullanılmıştır. Ertelenmiş vergi hesaplamasında gerçekleşmesi/kapanması beklenen

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

geçici farklar için 2024 yılında %25 (30 Eylül 2023: %25, 31 Aralık 2023: %25, 2022: %23, 2021: %25), Şehir Hastaneleri için 2024 yılında %30 (30 Eylül 2023: %25, 31 Aralık 2023: %25, 2022: %23, 2021: %25), Hırvatistan için ise %18 vergi oranı kullanılmıştır.

Vergi giderleri/gelirlerine ilişkin bilgiler finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri (Bin TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2023**	**30.09.2024**
Dönem vergi gideri	-39.583	-8.713	-43.732	-57.370	0
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	-2.416.233	1.350.407	-695.994	-1.802.980	-2.391.901
Toplam vergi gideri	**-2.455.816**	**1.341.694**	**-739.726**	**-1.860.350**	**-2.391.901**

Bu bilgiler ışığında Akfen İnşaat Grubu'nun 2021 yılında 2,3 milyar TL olan ana ortaklık net dönem karı, 2022 yılında 2021 yılına göre yaklaşık %6,8 oranında azalmış ve 2,1 milyar TL olarak gerçekleşmiş, 2023 yılında da 2022 yılına kıyasla %29,3 oranında artarak 2,8 milyar TL tutarında net dönem karı oluşmuştur. 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,1 milyar TL seviyesinde olan net dönem karı, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde %92,8 oranında azalarak 79,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in net satışlar ve gelirlerinde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklamalar, işbu İzahname'nin 10.2.1 sayılı bölümünde yer almaktadır.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirket'in faaliyet sonuçlarını etkileyen önemli gelişmeler arasında; 2020 yılı başından 2021 ortalarına kadar, dünya genelinde etkili olan Covid-19 pandemisi, 2022 yılı başından bu yana devam eden Rusya-Ukrayna savaşı ve 2023 yılı içerisinde ortaya çıkan İsrail-Gazze olayları, 2023 Şubat ayında yaşanan Kahramanmaraş merkezli depremler, döviz kurlarındaki belirsizlikler, Türkiye'de son yıllarda yaşanan yüksek faiz oranı, yüksek enflasyon, döviz kurlarında dalgalanma ve likidite eksikliği sonucu bankaların yatırım kredilerinde isteksiz olmaları gibi etkenler listelenebilir.

Bununla birlikte İhraççının gelecek dönemde faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek hususlar kısaca aşağıdaki gibidir:

- Makro ekonomik risk faktörleri,
- Yurt içi ve yurt dışı ekonomik, politik, pandemik ve jeopolitik olağanüstü gelişmeler,
- Komşu ülkelerdeki siyasi karışıklıklar,
- Ukrayna-Rusya savaşının ya da İsrail-Gazze olaylarının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaşı niteliği kazanması,
- Özellikle de Marmara Bölgesi gibi ülke ekonomisini büyük ölçüde etkileyebilecek bölgelerde ya da Şirket'in şehir hastanelerinin bulunduğu ve taahhüt işlerinin devam ettiği şehirleri etkileyebilecek depremler ve diğer doğal afetler,
- Finans sektöründe yaşanabilecek olumsuzluklar,
- Döviz kurlarındaki dalgalanma

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- Yurt içi ve yurt dışı talep yetersizliğidir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	
Borçluluk Durumu (Bin TL)	**30.09.2024**
Kısa vadeli yükümlülükler	**5.700.731**
Garantili	0
Teminatlı	5.700.731
Garantisiz/Teminatsız	0
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**15.307.761**
Garantili	0
Teminatlı	15.307.761
Garantisiz/Teminatsız	0
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**21.008.492**
Özkaynaklar	**19.376.382**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**19.368.521**
Çıkarılmış sermaye	569.743
Sermaye düzetme farkları	5.873.942
Paylara ilişkin primler	1.514.615
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	306.523
Diğer Yedekler	11.103.698
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	7.861
TOPLAM KAYNAKLAR	**40.384.874**
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	**1.224**
B. Nakit Benzerleri	**581.010**
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar (*)	**422.869**
D. Likidite (A+B+C)	**1.005.103**
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	**0**
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	**1.633.306**
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	**4.067.425**
H. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısmı	**0**
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	**5.700.731**
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	**4.695.628**
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	**15.307.761**
L. Tahviller	**0**
M. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	**0**
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	**15.307.761**
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	**20.003.389**

(*) 29 Mart 2024 tarihinde alınan yönetim kurulu neticesinde, Şirket'e ait bazı gayrimenkullerin Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na devredilmesi karşılığında alınan katılım fonu tutarlarından oluşmaktadır.

Diğer taraftan, SPK'nın 15.11.2023 tarih ve 70/1535 sayılı kararı ile onaylanan 1.000.000.000 TL ihraç tavan tutarına ilişkin onaylı ihraç belgesi kapsamında olmak üzere, Şirket tarafından 24.10.2024 tarihinde, yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcıya satış suretiyle, 300.000.000 TL nominal değerli, 364 gün vadeli (24.10.2025 vade tarihli) finansman bonosu ihracı gerçekleştirilmiştir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Likidite ve Sermaye Kaynakları

Akfen İnşaat Grubu'nun temel likidite kaynakları; bağlı ortaklıklarının faaliyetlerinden elde ettiği gelirler, devam eden yatırımları için tahsil ettiği avans ve hakediş ödemeleri, arsa, ticari alan ve daire satışları, yatırımlar için kullanılan proje finansman kredileri, finansal kiralama sözleşmeleri ve işletme sermayesi kredileridir.

Şirket'in geçmişte temel likidite gereksinimleri başlıca yeni yatırımlar ve mevcut yatırım harcamalarının finanse edilmesine yönelik olmuştur. İzahname'de incelenen finansal dönemler itibarıyla, Şirket'in likidite gereksinimleri, ağırlıklı olarak faaliyetlerden yaratılan nakit fazlası, devam eden yatırımları için tahsil ettiği avans ve hakediş ödemeleri, arsa, ticari alan, daire satışları, finansal kiralama sözleşmeleri ve işletme sermayesi kredileri ile karşılanmaktadır.

Şirket'in nakit ihtiyacı geçmiş uygulamalarına benzer şekilde ağırlıklı olarak stratejik büyüme planlarının, yatırım ve satın alma harcamalarının finanse edilmesine yöneliktir. Şirket, iş ortamının dinamik içeriğinden dolayı, kredi yollarının hazır tutulması yoluyla fonlamada esnekliği amaçlamıştır. Şirket'in banka kredileri mali açıdan kuvvetli muhtelif yurt içi finansal kuruluşlar tarafından sağlanmaktadır.

Şirket'in fon kaynakları içinde en büyük kalemini uzun vadeli finansal borçlar oluşturmaktadır. Bu kaynaklar şehir hastanelerinin projelerinin finansmanı için kullanılmış proje finansmanı kredileri olup, yıllara göre kullanılan proje finansmanı kredi tutarları ise, 2020 yılında 44.700.000 Avro'dur ve 01.01.2021 ile 30.09.2024 arasında proje finansman kredisi kullanımı olmamıştır. Akfen İnşaat Grubu'nun mevcut kredi yapısı çoğunlukla yatırımı tamamlanmış projelere ilişkin döviz bazlı kredilerinden oluşmakta olup temel olarak işletme sermayesi ihtiyaçları için nispeten küçük tutarda kısa vadeli TL krediler kullanmaktadır. Şirket, halka arz sonrasında, faaliyetlerinden elde ettiği nakdin ve dışarıdan aldığı kredilerin temel nakit kaynakları olacağını tahmin etmektedir. Bu kapsamda Şirket, uygun koşulların oluşması durumunda mevcut projelerinin finansmanı için kullanmış olduğu kredilere ilişkin refinansman alternatiflerini değerlendirebilecektir.

İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının mevcut borç ve yükümlülüklerini vaktinde yerine getirebilmesi için gereken likiditeye ve kısa/orta/uzun vadeli finansman imkânlarına sahip olduğunu düşünmektedir.

30.09.2024 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat Grubu'nun nakit ve nakit benzeri toplamı 582.234 bin TL, 31.12.2023 tarihi itibarıyla ise 613.488 bin TL, 31.12.2022 tarihi itibarıyla 746.118 bin TL ve 31.12.2021 tarihi itibarıyla ise 1.111.753 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı sonunda Grup'un uzun vadeli finansal yatırımı bulunmamakla birlikte 2022 yılında 22,8 milyon TL, 2024 yılı ilk dokuz ayı sonunda ise 422,9 milyon TL tutarında uzun vadeli finansal yatırım bulunmaktadır. 2024 ilk dokuz ayı sonundaki uzun vadeli finansal yatırımlar, 29 Mart 2024 tarihinde alınan yönetim kurulu neticesinde, Şirket'e ait bazı gayrimenkullerin Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na devredilmesi karşılığında alınan katılım fonu tutarlarından oluşmaktadır.

Şirket'in gelecekteki faaliyetlerini ve sermaye gereksinimlerini fonlama imkanı, Şirket'in faaliyetlerinden nakit elde etmeye devam edebilmesine bağlı olacaktır. Şirket ileride nakdi, esas olarak faaliyetlerini fonlamak, önemli yatırımlarda bulunmak ve pay sahiplerine kar payı dağıtmak için kullanacaktır.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Sermaye Kaynakları

Aşağıdaki tabloda Akfen İnşaat Grubu'nun belirtilen dönemlerden her biri bakımından özkaynaklarına ilişkin bilgiler yer almaktadır.

(Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Ödenmiş Sermaye	569.743	569.743	569.743	569.743
Sermaye düzeltme farkları	5.873.942	5.873.942	5.873.942	5.873.942
Paylara ilişkin primler	1.859.304	1.514.615	1.514.615	1.514.615
Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları	0	37.411	26.154	0
Diğer yeniden değerleme ve ölçüm kazançları	0	21.799	0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	291.176	291.176	291.176	306.523
Geçmiş Yıllar Karları	4.768.663	6.095.415	8.240.799	11.023.767
Net Dönem Karı	2.301.619	2.144.702	2.772.161	79.931
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	88.827	65.509	7.724	7.861
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**15.664.447**	**16.548.803**	**19.288.590**	**19.368.521**
Toplam Özkaynaklar	**15.753.274**	**16.614.312**	**19.296.314**	**19.376.382**

Finansal yükümlülükler

Aşağıdaki tabloda Akfen İnşaat Grubu'nun belirtilen dönemlerden her biri bakımından finansal yükümlülüklerine ilişkin bilgiler yer almaktadır.

Finansal Borçlanmalar (bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar	**6.091.262**	**4.727.172**	**4.723.842**	**5.700.731**
Kısa vadeli teminatlı banka kredileri	1.294.680	341.884	220.838	1.633.306
Uzun vadeli teminatlı banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	4.718.659	4.375.619	4.463.974	4.067.425
Uzun vadeli finansal kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	62.041	0	39.030	0
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	15.882	9.669	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmalar	**31.266.289**	**22.605.462**	**19.485.795**	**15.307.761**
Uzun vadeli teminatlı banka kredileri	31.233.200	22.581.783	19.485.795	15.307.761
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	0	0	0	0
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	33.089	23.679	0	0
Toplam	**37.357.551**	**27.332.634**	**24.209.637**	**21.008.492**

Akfen İnşaat Grubu'nun finansal yükümlülükleri ağırlıklı olarak bugüne kadar gerçekleştirdiği yatırımlarda kullandığı finansal borçlardan oluşmaktadır. Uzun vadeli teminatlı banka kredilerinin kısa vadeli kısmı ve uzun vadeli teminatlı banka kredilerinin tamamı söz konusu proje kredilerine aittir.

Doğrulama Kodu: a9fb27c9-ab3d-463c-bdcf-f38105a3672e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama