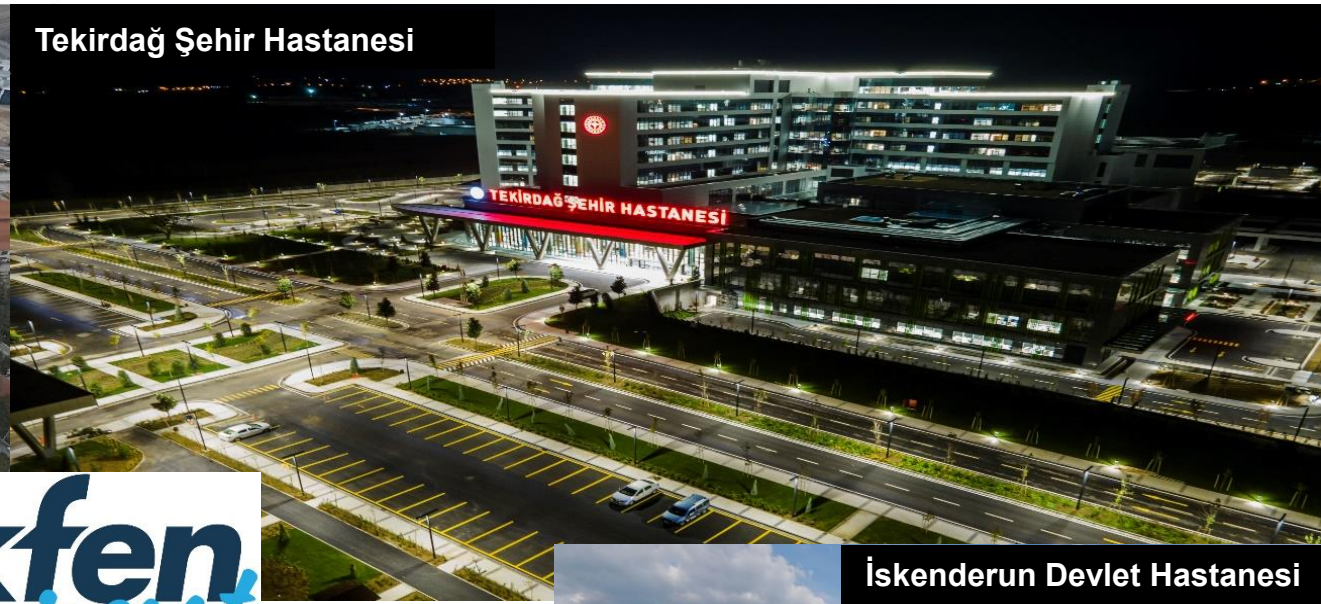




akfen
inşaat

**Şirket
Sunumu**
28 Mayıs 2025



Eskişehir Şehir Hastanesi

Hacettepe Yurt ve Konukevi

İncek Loft

Isparta Şehir Hastanesi

İskenderun Devlet Hastanesi

Tekirdağ Şehir Hastanesi



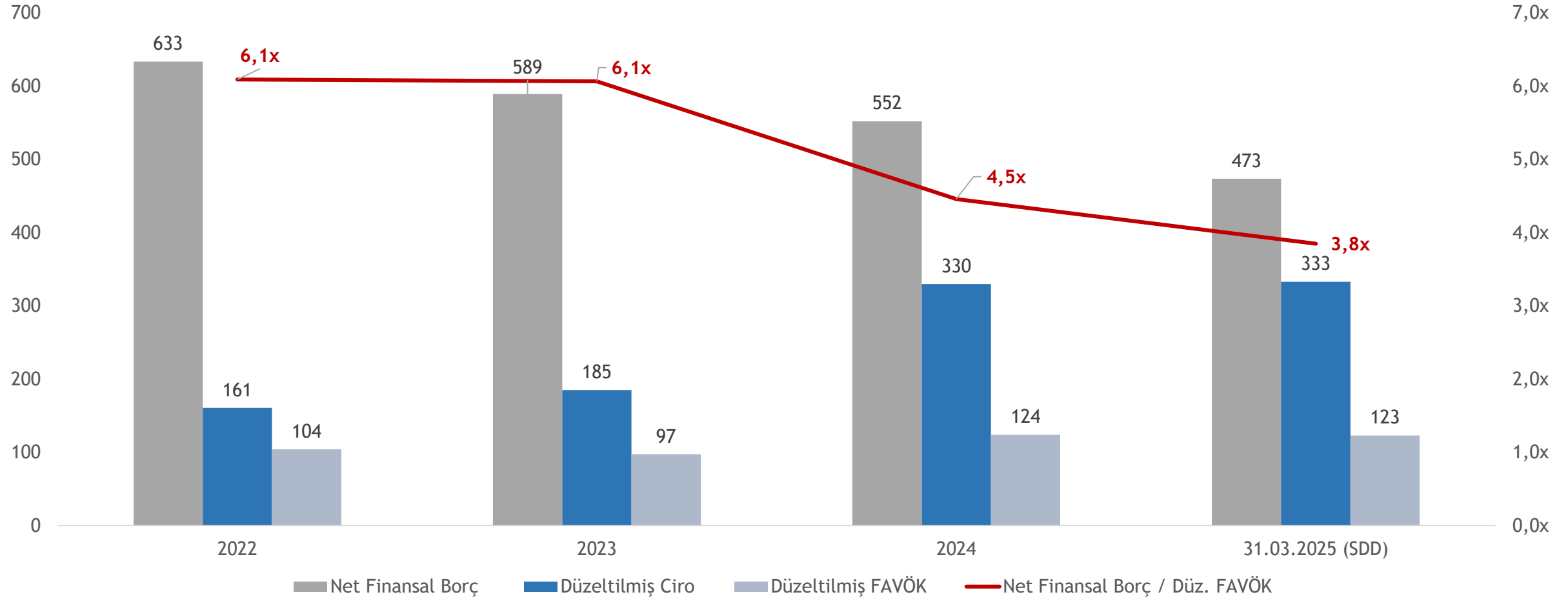
Yönetici Özeti

Yatırım ve Faaliyet Portföyü

- Kamu Özel İşbirliği ('KÖİ') Hastane Projeleri: Toplam 2.605 yatak kapasiteli 3 hastane,
- 2.264 yatak kapasiteli öğrenci yurdu
- 142 adet konut ve 39 adet ticari ünitelerden oluşan gayrimenkul portföyü
- 422 milyon ABD Doları seviyesinde devam eden taahhüt işleri

	Proje	Şehir	İşletme Tipi	Öngörülen / Fiili Açılış Tarihi	Sözleşme Süresi (*)	Kalan Sözleşme Süresi (31.03.2025 İtibarıyla)	Toplam Kapasite
KÖİ Hastane Projeleri	Isparta Şehir Hastanesi	Isparta	KÖİ	Mart 2017	24 yıl 3 ay (05.11.2039)	14 Yıl 1 ay	850 yatak
	Eskişehir Şehir Hastanesi	Eskişehir	KÖİ	Ekim 2018	28 yıl (31.12.2044)	19 Yıl 3 ay	1.150 yatak
	Tekirdağ Şehir Hastanesi	Tekirdağ	KÖİ	Kasım 2020	24 yıl 3 ay (01.02.2043)	17 Yıl 4 ay	605 yatak
Öğrenci Yurdu	Hacettepe Yurt ve Konukevi	Ankara	Üst hakkı & Varlık Kiralama	Ocak 2016	Üst hakkı süresi, Şubat 2013'ten itibaren 49 yıl (Şubat 2062)	37 Yıl 1 ay	2.264 öğrenci
Gayrimenkul Portföyü	İncek Loft	Ankara	Yapım ve Satış	Haziran 2016	-	-	142 konut ve 39 ünite ticari alan
	İncek Villa	Ankara	Yatırım maksatlı gayrimenkul	1Ç 2024	-	-	1.169 m ²
	Konut (Romanya)	Bükreş	Yatırım maksatlı gayrimenkul	4Ç 2024	-	-	125 m ²
Devam Eden Taahhüt Projeleri	Yalıkavak Loft	Muğla	Yapım	4Ç 2025	Yer teslimi + 24 ay	-	29 adet villa
	Kıyıkışlacık (Loft lasos) Projesi	Muğla	Yapım	4Ç 2028	Yer teslimi + 36 ay	-	464 anahtarlı tesis
	The Sisters of Mercy Hastanesi	Zagreb	Yapım ve Güçlendirme	4Ç 2025	Yer teslimi + 23 ay	-	2 adet binanın yeni yapımı, 4 adet binanın restorasyonu
	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

(Milyon ABD Doları)



2025 Halka Arz ve Sonrası....

Halka Arz	➤ 17 Ocak 2025 tarihinde Şirket'in %10,5 hissesinin halka arzı tamamlanmıştır ve 23 Ocak 2025 tarihinde borsada Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır. ➤ Halk arz sonrası yönetim kuruluna 2 bağımsız üye atanmıştır. ➤ Riskin erken saptanması, denetim ve kurumsal yönetim komitesi oluşturulmuştur. ➤ Yatırımcı ilişkileri bölümü kurulmuş ve bölüm yöneticisi atanmıştır. ➤ Şirket'in ilk Genel Kurulu yapılmıştır.
Fon Katılma Payı Satışı	➤ Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndaki katılma paylarından yaklaşık 447,3 milyon TL tutarında satış gerçekleştirilmiştir. Şirket'in fondaki mevcut sahipliği %3,25'dir.
Borç Kapama	➤ 31.03.2025 itibarıyla Halka arz net gelirinin %45,82'si olan 1.119.205.825 TL ve fon katılma payı satışından gelen kaynak ile 446,8 milyon TL tutarında finansal borç kapatımı gerçekleştirilmiştir.
Yeni Taahhüt İhaleleri	➤ Şubat 2025 tarihinde Hırvatistan Zagreb Sağlık Merkezi tesisinin ihalesine katılma kararı alınmıştır. ➤ Nisan 2025 tarihinde Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş. ile beraber Konya OSB Atık Su Arıtma Tesisi Yapım işine teklif verilmiştir.
Pay Geri Alımı*	➤ Mart 2025 tarihinde 6.000.000 nominal tutarlı pay geri alım programı açıklanmıştır ve bu program çerçevesinde 26.05.2025 tarihi itibarıyla 1.193.137 nominal adet ve 23.363.548,13 TL tutarda pay geri alımı yapılmıştır.
JCR Rating Süreci	➤ JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. (JCR Eurasia Rating) tarafından yapılan değerlendirmeler kapsamında Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating notu 'AA+ (tr) ve görünüm Stabil' olarak teyit edilmiş olup, diğer notlar aşağıda belirtilmektedir. ❖ Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu: J1+ (tr) / (Stabil Görünüm) ❖ Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu: BB / (Stabil Görünüm) ❖ Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu: BB / (Stabil Görünüm)
2024 yıl sonu nakit pozisyonu	➤ Bağlı ortaklıklarımız bünyesinde oluşan nakit fazlasının (toplam 423.133.559 TL) yarısına tekabül eden 211.566.779,50 TL tutarındaki nakit Şirket hesaplarına aktarımı 24.04.2025 tarihinde tamamlanmış olup nakit pozisyonuna olumlu bir katkı sağlanmıştır.

* Geri alınan paylar 6 ay boyunca satışa konu edilmeyecektir.

21 Portföyün Öne Çıkan Özellikleri



Uzun Vadeli Sözleşmeler

Isparta Şehir Hastanesi:
24 yıl, 3 ay

Eskişehir Şehir Hastanesi:
28 yıl

Tekirdağ Şehir Hastanesi:
24 yıl, 3 ay

Hacettepe Yurt ve Konukevi:

- 49 yıl üst hakkı ile Kredi Yurtlar Kurumu - KYK (Ankara Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü) na uzun dönem kiralama



Öngörülebilir, Tahsilat Riski İçermeyen Garantili Gelir Modeli

A - Isparta, Eskişehir ve Tekirdağ Şehir Hastaneleri:

Sözleşme tarafı T.C. Sağlık Bakanlığı

B - Hacettepe Öğrenci Yurdu:

Sözleşme tarafı KYK



Piyasa Risklerine Karşı Koruma

A - Isparta, Eskişehir ve Tekirdağ Şehir Hastaneleri:

Kullanım bedeli ve hizmet ödemelerinde sözleşmelerde belirlenen şekilde piyasa risklerine karşı koruma

B - Hacettepe Öğrenci Yurdu:

Yıllık ortalama ÜFE artışı

C - Incek Loft Konut ve Ticari Alan Kira Gelirleri

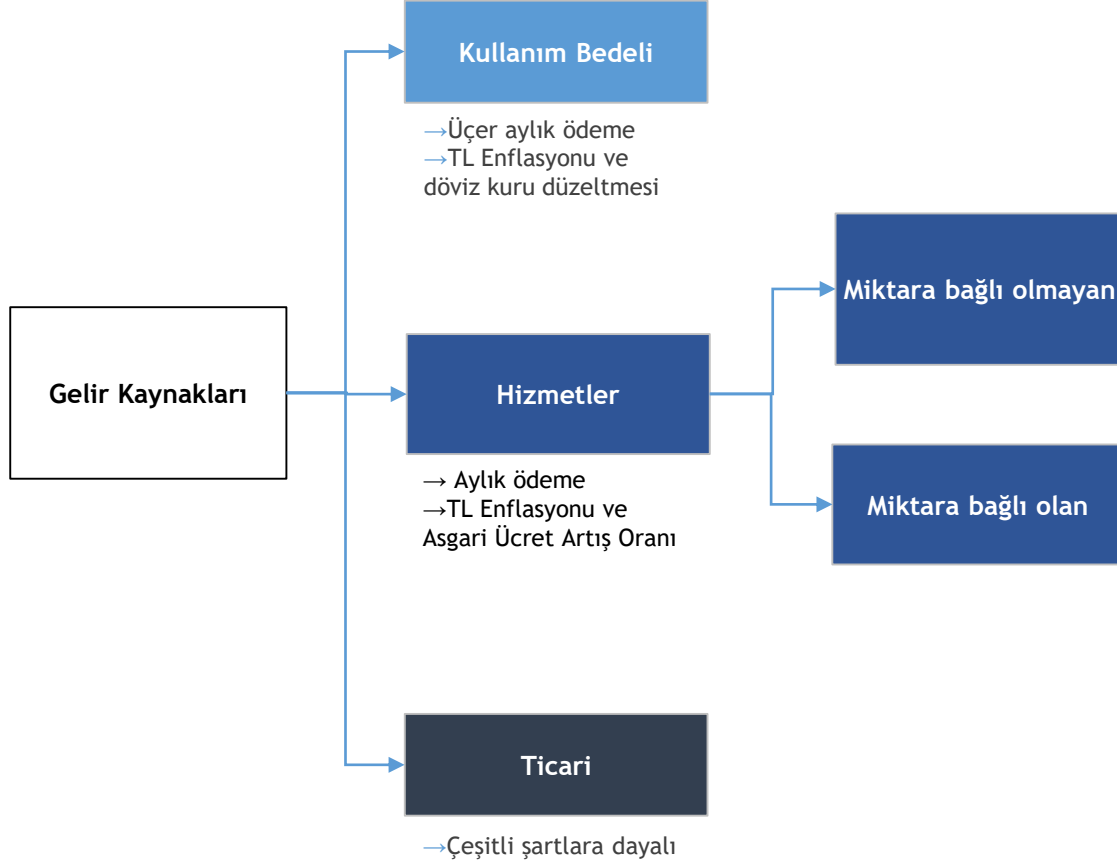
Yıllık ortalama TÜFE artışı



2 Operasyonlar

3 KÖİ modeli - Hastane Projeleri Gelir Kaynakları

Gelir Yapısı ve Sağlanan Hizmetler



Gelir Kaynakları

Proje Gelirleri:

1. Kullanım bedeli ödemeleri:

Özel sektör tarafından yapılan sağlık tesisinin yatırım masraf ve giderlerini karşılamak üzere, kamu tarafından özel sektöre yapılması gereken sözleşmede yer alan yıllık kullanım bedelini ifade etmektedir. Sözleşmede belirtilen kullanım bedeli tutarı, üç aylık çeyreklerde yapılan hesaplamalar ile sözleşme süresi boyunca özel sektöre ödenmektedir. Kullanım bedeli, KÖİ Uygulama Yönetmeliği'nde belirtilen esaslara göre hesaplanacak ve ödemeleri gerçekleştirilecektir. Kullanım bedelinin tutarı, İdare ile Proje Şirketi arasında, Isparta ve Eskişehir Şehir Hastaneleri için KÖİ sözleşmesi süresince ve 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.

2. Hizmet bedeli ödemeleri*:

Hastanelerde her türlü bakım onarım, personel, ekipman sağlayarak verilen hizmetler ile hizmet alımı sayesinde sağlanacak tüm işlerin bedeli olarak ödenen tutardır.

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.

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 ile sözleşme imzalamıştır. Akfen Hastane de söz konusu tıbbi destek hizmetleri ve diğer destek hizmetlerini hizmet tedarikçilerinden 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.

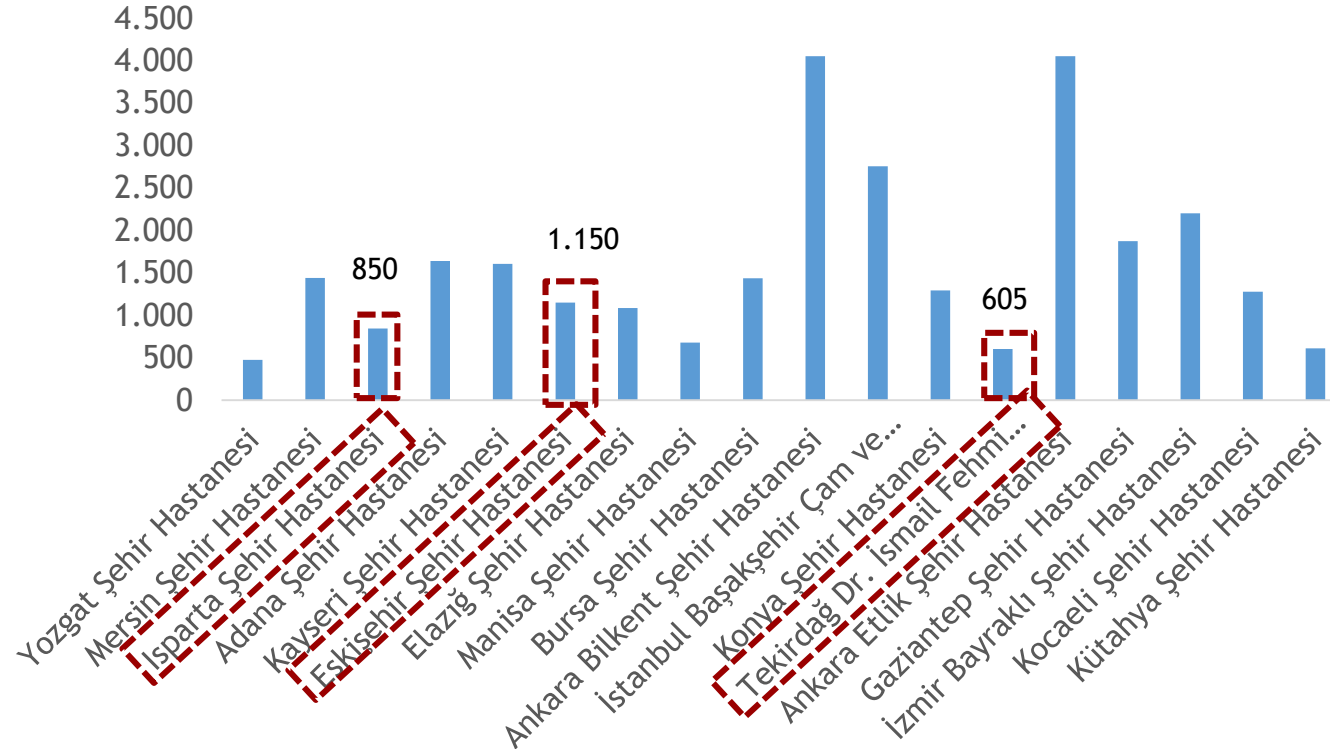
3. Ticari faaliyetlerden elde edilen gelirler:

SPV'nin kendi maliyet, risk ve sorumluluğunda gelir topladığı ticari alanları içermektedir.

* Hizmet detayları Ekler bölümünde yer almaktadır.

- Türkiye'de kamu özel iş birliği modeli ile tamamı faaliyette olan 18 adet sağlık tesisi bulunmaktadır. Bu tesislerin toplam yatak kapasitesi 29.082 dir.
- Akfen İnşaat'ın portföyünde yukarıda bahsedilen toplam 18 şehir hastanesinin 3'ü yer almaktadır. Yatak sayısı bazında yaklaşık **%9'luk pazar payına** sahiptir.

Şehir Hastaneleri ve Yatak Kapasiteleri



25 Operasyonlar Hastaneler

Isparta Hastanesi	
İnşaat Alanı	222.000 m ²
Yatak Kapasitesi	850 adet
Yatırım Maliyeti	328 milyon ABD
Ameliyathane Sayısı	20 adet
Poliklinik Sayısı	183 adet
Fiili Tamamlama Tarihi	01.03.2017
Faaliyete Geçiş Tarihi	17.03.2017
Sözleşme Devir Tarihi	05.11.2039
Açılışından itibaren bakılan hasta sayısı (*)	14.187.635 visit/muayene
Açılışından itibaren toplam ameliyat sayısı (*)	403.931 adet



Eskişehir Hastanesi	
İnşaat Alanı	333.000 m ²
Yatak Kapasitesi	1150 adet
Yatırım Maliyeti	429 milyon AVRO
Ameliyathane Sayısı	37 adet
Poliklinik Sayısı	254 adet
Fiili Tamamlama Tarihi	27.10.2018
Faaliyete Geçiş Tarihi	27.10.2018
Sözleşme Devir Tarihi	31.12.2044
Açılışından itibaren bakılan hasta sayısı (*)	13.870.021 visit/muayene
Açılışından itibaren toplam ameliyat sayısı (*)	312.122 adet



Tekirdağ Hastanesi	
İnşaat Alanı	157.000 m ²
Yatak Kapasitesi	605 adet
Yatırım Maliyeti	229 milyon AVRO
Ameliyathane Sayısı	18 adet
Poliklinik Sayısı	142 adet
Fiili Tamamlama Tarihi	30.11.2020
Faaliyete Geçiş Tarihi	05.12.2020
Sözleşme Devir Tarihi	01.02.2043
Açılışından itibaren bakılan hasta sayısı (*)	5.421.461 visit/muayene
Açılışından itibaren toplam ameliyat sayısı (*)	214.094 adet



Hacettepe Konukevi & Öğrenci Yurdu*

- Hacettepe Üniversitesi'nin Beytepe Kampüsü'nde geliştirilen Hacettepe Yurt ve Konukevi projesi, 15.05.2014 tarihi ile başlamış olup 68.000 m²'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 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla da 8,9 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 rapor tarihi itibarıyla ise projede yer alan yaklaşık 6.000 yatak kapasiteli diğer 5 bina proje geliştirmesi değerlendirilmektedir.
- 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.

Gayrimenkul Portföyü

- Şirket, özellikle Ankara'nın genişleyen kesimlerinde projeler yürütmüştür. Bunlardan ilki olan İncek Loft, bünyesinde 1.199 konutu ve 43 ticari bölümü barındıran ve peyzaj donatı alanı 296.000 m² inşaat alanı üzerinde bulunan bir projedir. İncek Loft projesinin temelleri 2014 yılı içerisinde atılmış olup, hak sahiplerine 2016 yılının Nisan ayında tamamen teslim edilmiştir.
- Şirket'in mevcut durumunda gayrimenkul portföyünde İncek Loft projesine ait 142 adet konut ve 39 adet ticari ünite bulunmakta olup Şirket bunlardan kira geliri elde etmektedir. Şirket, Ankara ili, İncek Mahallesinde arsa payı karşılığında villa inşaatı yapımı üstlenmiştir. Proje sonucunda inşaatı yapılan 2 adet villanın tamamının, 1 adet villanın ise %50 hissesinin tapu devrine hak kazanmıştır.
- Şirket, 02.02.2024 tarihinde, Romanya'nın Bükreş şehrinde 226.100 Avro bedelle 125 m² büyüklüğünde yatırım maksatlı bir gayrimenkul satın alımı gerçekleştirmiş olup; anılan gayrimenkul inşaat aşamasındadır ve 2024 yılının son çeyreğinde içi yapıları olarak 5 Haziran 2024 tarihinde Akfen İnşaat'a devri yapılmıştır.



*Hacettepe Yurt ve Konukevi Ortaklık Yapısı: Akfen İnşaat %99,76, Hacettepe Üniversitesi %0,24

27 Operasyonlar Taahhüt İşleri

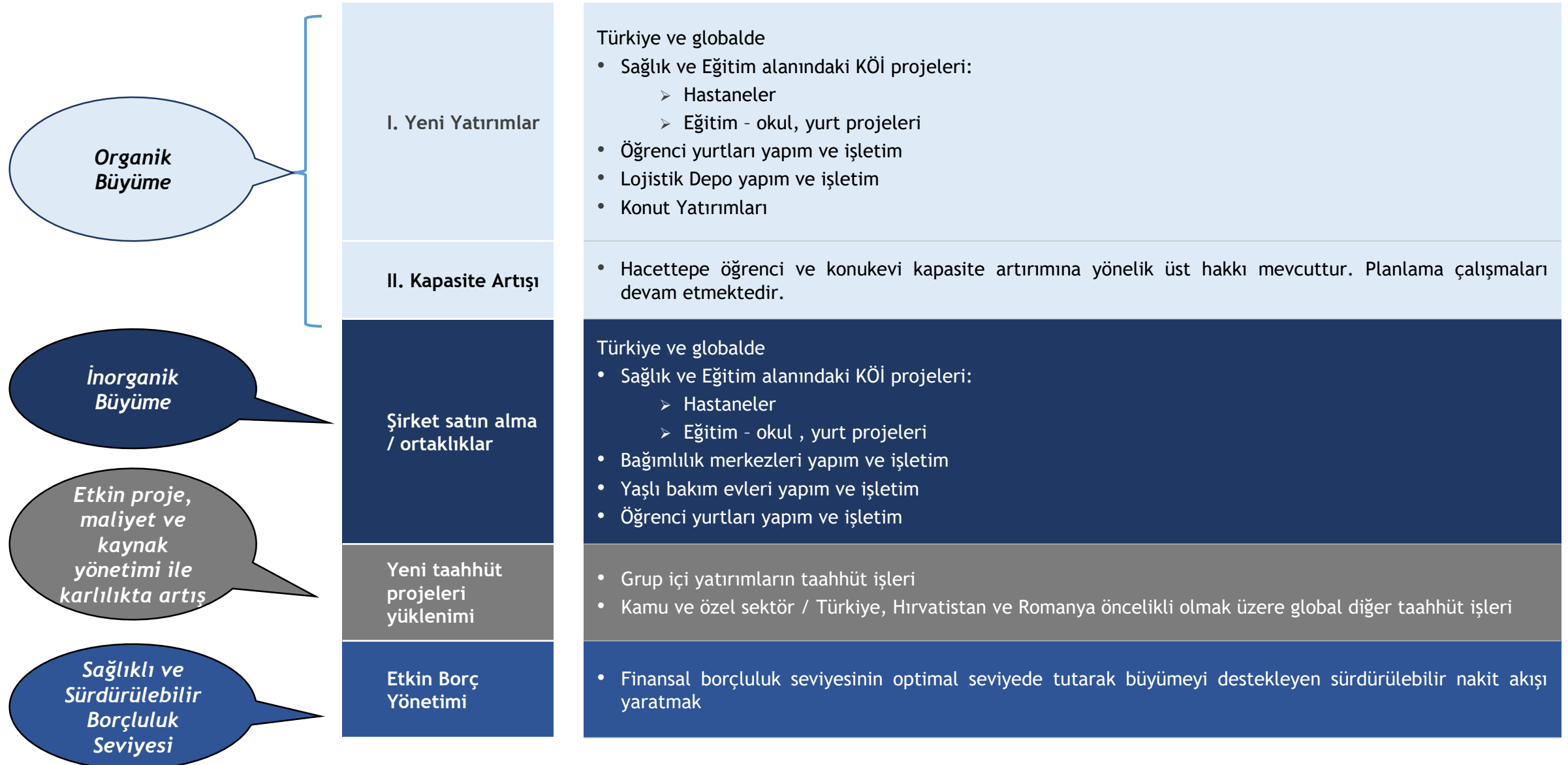
- 1986 yılında kurulmuş olan Akfen İnşaat, yaklaşık 40 yıldır sektörde varlığı ile Türkiye'nin önde gelen müteahhitlik firmalarından biridir.
- Şirket, İstanbul Atatürk, Ankara Esenboğa Havalimanları dış hatlar terminalleri, Bursa doğal gaz dağıtım hattı, Tüpraş İzmit Rafinerisi yeni reformer ve kükürt giderme ünitesi gibi mega altyapı projelerinin yanı sıra, hidroelektrik santralleri, anahtar teslim endüstriyel tesisler ve oteller, konut, yurt, okul vs gibi üst yapı projeleri de dahil yaklaşık 2,9 milyar ABD Doları seviyesinde proje tamamlamıştır.
- Şirket'in devam eden projelerinde **backlog tutarı yaklaşık 422 milyon ABD Doları** seviyesinde olup bu projeler;
 - a) Akfen Grubu bünyesindeki yapım işleri ve
 - b) özellikle KÖİ hastane yapım işlerindeki tecrübesi nedeniyle hastane taahhüt işlerinden oluşmaktadır.

Devam Eden Taahhüt İşleri	Proje ismi	Sözleşme Tutarı (KDV hariç)	Akfen İnşaatın Projedeki Payı	Tamamlanma Oranı	İş Bitim Tarihi
	Yalıkavak Loft - Muğla*	37,3 milyon ABD Doları	%100,00	%75,00	4Ç 2025
	Kıyıkışlacık (Loft lasos) Projesi - Muğla**	109,7 milyon ABD Doları	%100,00	%0,00	4Ç 2028
	The Sisters of Mercy Hastanesi - Hırvatistan	49,2 milyon AVRO	%100,00	%44,87	4Ç 2025
	İskenderun Devlet Hastanesi***	2,3 milyar TL	%99,99	%5,25	2Ç 2026
	Amasya Devlet Hastanesi***	2,7 milyar TL	%99,99	%11,56	4Ç 2026

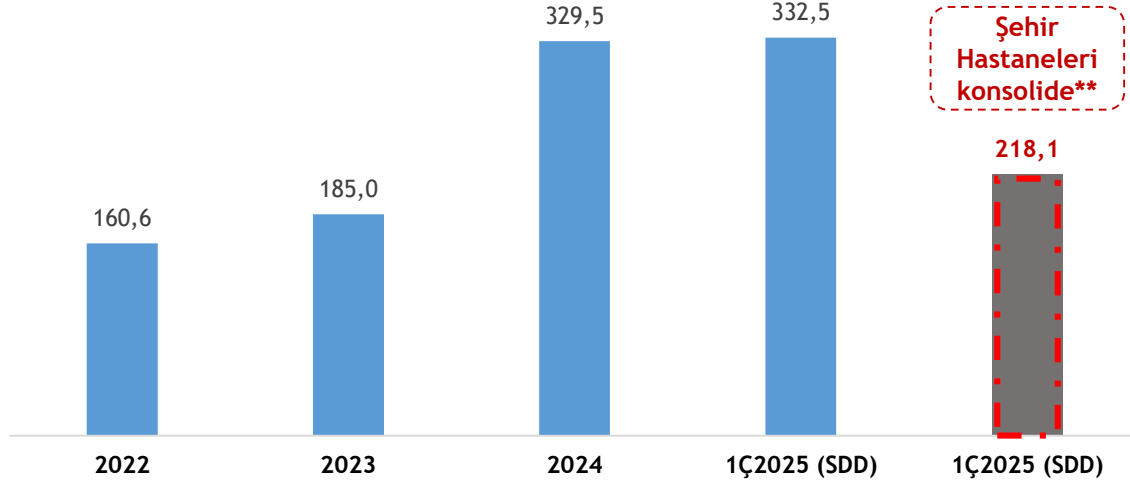
* Yalıkavak Loft Projesi için sözleşme uyarınca maliyet üzerine %10 kar eklenerek sözleşme bedeli hesaplanmaktadır.

** Kıyıkışlacık (Loft lasos) Projesi için sözleşme uyarınca maliyet üzerine %12 kar eklenerek sözleşme bedeli hesaplanmaktadır.

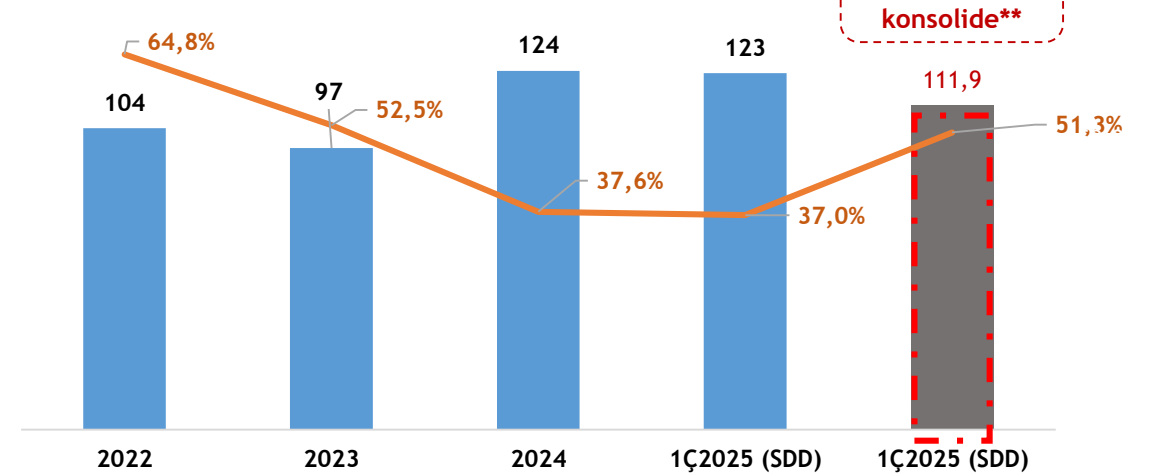
*** Sözleşme bedelleri yazılmıştır. Sözleşme uyarınca TULK verilerine göre fiyat farkı hesaplanarak sözleşme bedelleri her ay güncellenmektedir.



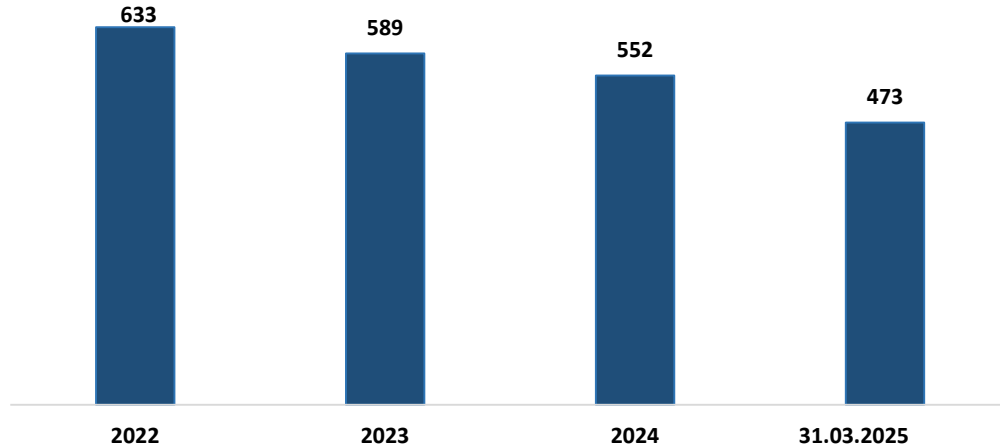
Düz. Hasılat (milyon ABD Doları)*



Düz. FAVÖK (milyon ABD Doları)***



Net Borç (Milyon ABD Doları)



✓ Yüksek karlılık marjı
✓ Sürdürülebilir gelir ve borç profili

* Düzeltilmiş Hasılat, hasılat + KÖİ sözleşmelerine ilişkin finansal varlık tahsilatları (Sağlık Bakanlığı'ndan yapılan kira tahsilatları)

** Isparta Şehir Hastanesi, Eskişehir Şehir Hastanesi ve Tekirdağ Şehir Hastanesi dikkate alınmıştır

*** Düzeltilmiş FAVÖK, FAVÖK + KÖİ sözleşmelerine ilişkin finansal varlık tahsilatları (Sağlık Bakanlığı'ndan yapılan kullanım bedeli tahsilatları)

**** Söz konusu tutarlar, ilgili raporlama dönemlerine ilişkin döviz kurları kullanılarak hesaplanmış ilgili dönemlerdeki döviz karşılıklarıdır. 'SDD' olarak belirtilen rakamlar son dört çeyreğe ilişkin gelir tablosu kalemleridir.

Akfen İnşaat Konsolide	2022	2023	2024	31.03.2025 (SDD)	31.03.2024	31.03.2025
Düz. Ciro (milyon ABD Doları)*	160,6	185,0	329,5	332,5	68,5	71,5
Düz. FAVÖK (milyon ABD Doları)**	104,4	97,1	123,8	123,0	26,5	25,7
Düz. FAVÖK Marjı	%64,8	%52,5	%37,6	%37,0	%38,7	%35,9
Toplam Varlıklar (milyon ABD Doları)	1.090	1.155	1.243	1.281	1.160	1.281

Şehir Hastaneleri Konsolide	2022	2023	2024	31.03.2025 (SDD)	31.03.2024	31.03.2025
Düz. Ciro (milyon ABD Doları)*	153,3	162,0	209,6	218,1	47,3	55,8
Düz. FAVÖK (milyon ABD Doları)**	104,3	94,4	111,7	111,9	25,7	25,8
Düz. FAVÖK Marjı	%68,0	%58,3	%53,3	%51,3	%54,3	%46
Toplam Varlıklar (milyon ABD Doları)	981,6	1.032,9	1.070,0	1.086,3	1.018,5	1.086,3

Öngörülebilir, piyasa risklerine karşı korunaklı KÖİ Hastane portföyünün:

Toplam Gelirler içindeki payı %66

Toplam FAVÖK içindeki payı %91

* Düzeltilmiş Hasılat, hasılat + "İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar" kalemi kapsamındaki tahsilatlar

** Düzeltilmiş FAVÖK, FAVÖK + "İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar" kalemi kapsamındaki tahsilatlar

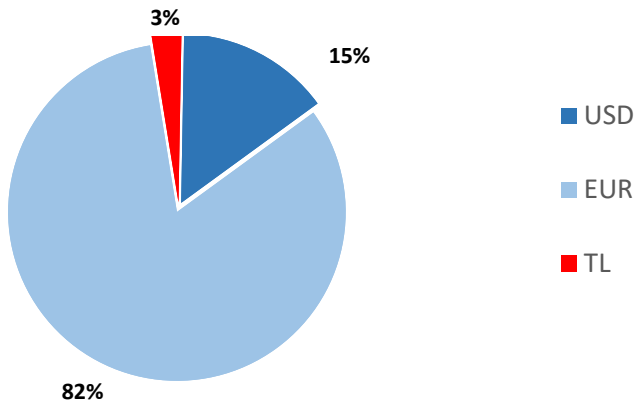
*** Söz konusu tutarlar, ilgili raporlama dönemlerine ilişkin döviz kurları kullanılarak hesaplanmış ilgili dönemlerdeki döviz karşılıklarıdır. 'SDD' olarak ifade edilen rakamlar son dört çeyreğe ilişkin gelir tablosu kalemleridir.

Konsolide Borç

Brüt Borç (milyon ABD Doları)	2022	2023	2024	31.03.2025
Akfen İnşaat - Solo	17	8	76	18
Şehir Hastanesi Konsolide	621	585	498	498
Hacettepe Yurt	14	12	9	9
Diğer	-	-	-	-
Toplam	651	604	582	525

Net Borç (milyon ABD Doları)	2022	2023	2024	31.03.2025
Akfen İnşaat - Solo	13	-2	55	-22
Şehir Hastanesi Konsolide	606	580	488	486
Hacettepe Yurt	14	12	9	9
Diğer	-	-	-	-
Toplam	633	589	552	473

Borcun Para Birimi Bazında Kırılımı - 31.03.2025



✓ Ekim 2024 tarihinde 300 milyon TL TLREF + 375 baz puan getirili 364 gün vadeli finansman bonusu ihracı gerçekleşmiştir.

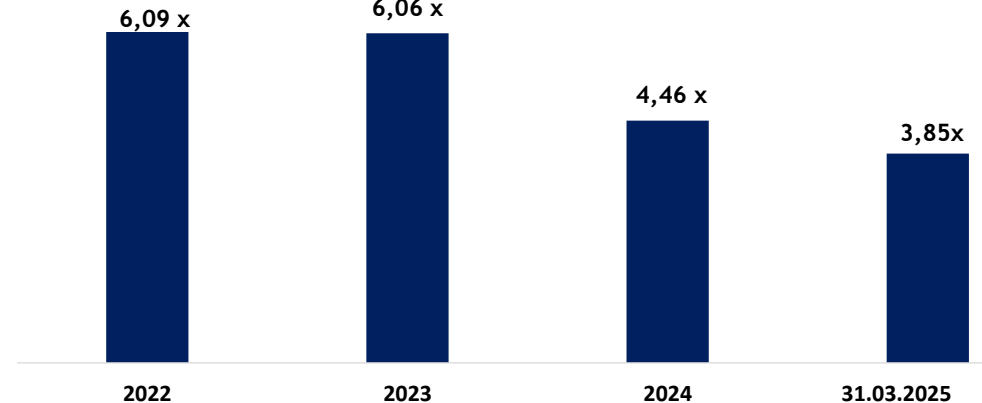
ABD Doları (milyon)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.03.2025 (SDD**)
Finansal Borç Toplamı	651	604	582	525
Nakit ve Nakit Benzerleri	18	15	31	52
Net Finansal Borç	633	589	552	473
Düzeltilmiş FAVÖK	104	97	124	123
Net Finansal Borç / Düzeltilmiş FAVÖK	6,09x	6,06x	4,46x	3,85x

3,85x
Net Finansal Borç / Düz.
FAVÖK

0,71x
Net Finansal Borç
/ Özsermaye

%37
Net Finansal Borç
/ Toplam Kaynaklar

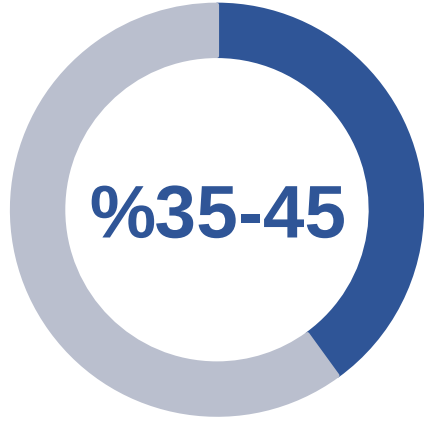
Net Borç / Düz. FAVÖK



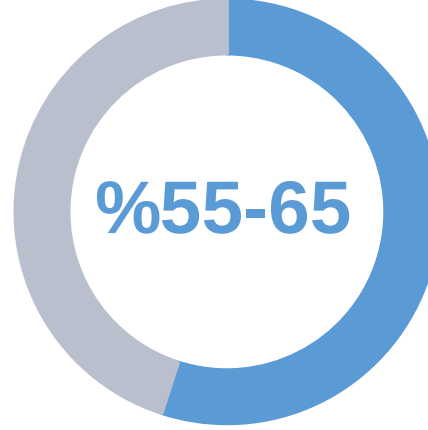
✓ Uzun Vadeli Ulusal Kredi Notu AA+, görünüm durağan

* Söz konusu tutarlar, ilgili raporlama dönemlerine ilişkin döviz kurları kullanılarak hesaplanmış ilgili dönemlerdeki döviz karşılıklarıdır.

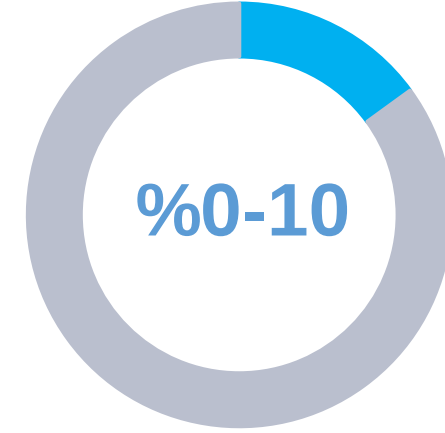
** Gelir tablosu kalemleri için Son Dört Çeyreğe ilişkin değerleri göstermektedir.



Finansal Borçluluk Seviyesinin Azaltılması



Yatırım Finansmanı



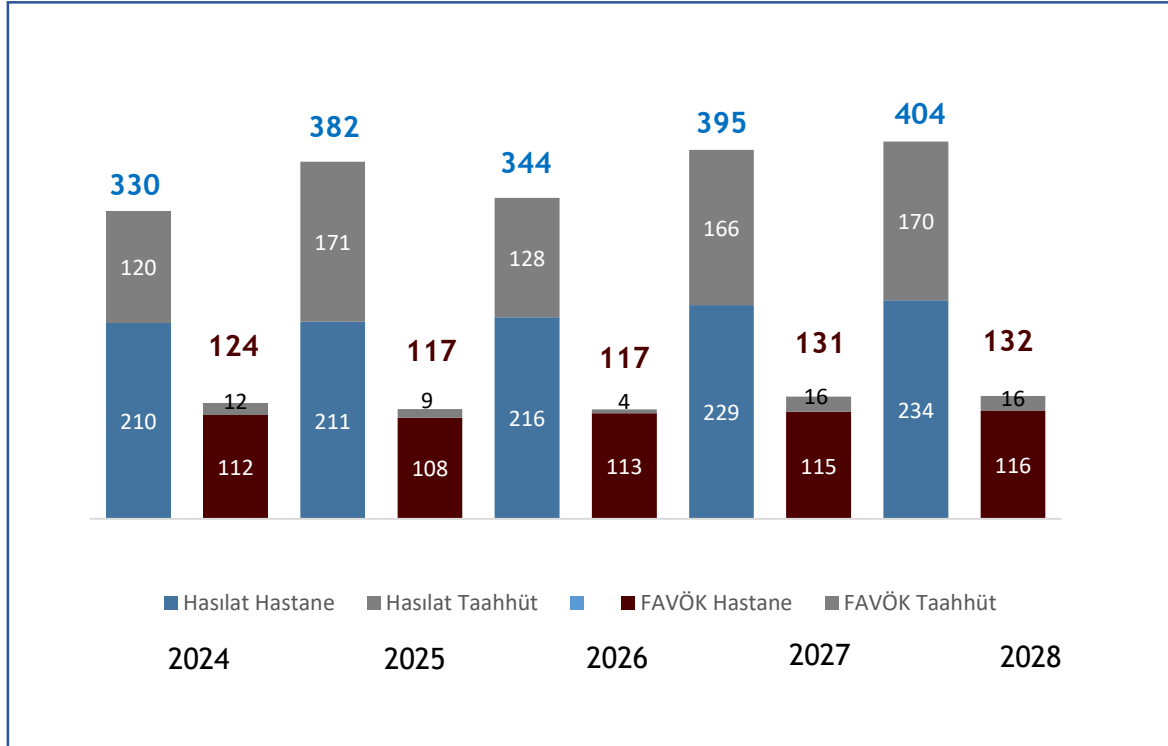
İşletme Sermayesi İhtiyacı

Kaynak		
Halka Arz Brüt Geliri	TRY	2.586.759.393,60
Halka Arz Maliyetleri	TRY	-144.290.511,72
Halka Arz Net Geliri	TRY	2.442.468.881,88
Toplam Kaynak	TRY	2.442.468.881,88

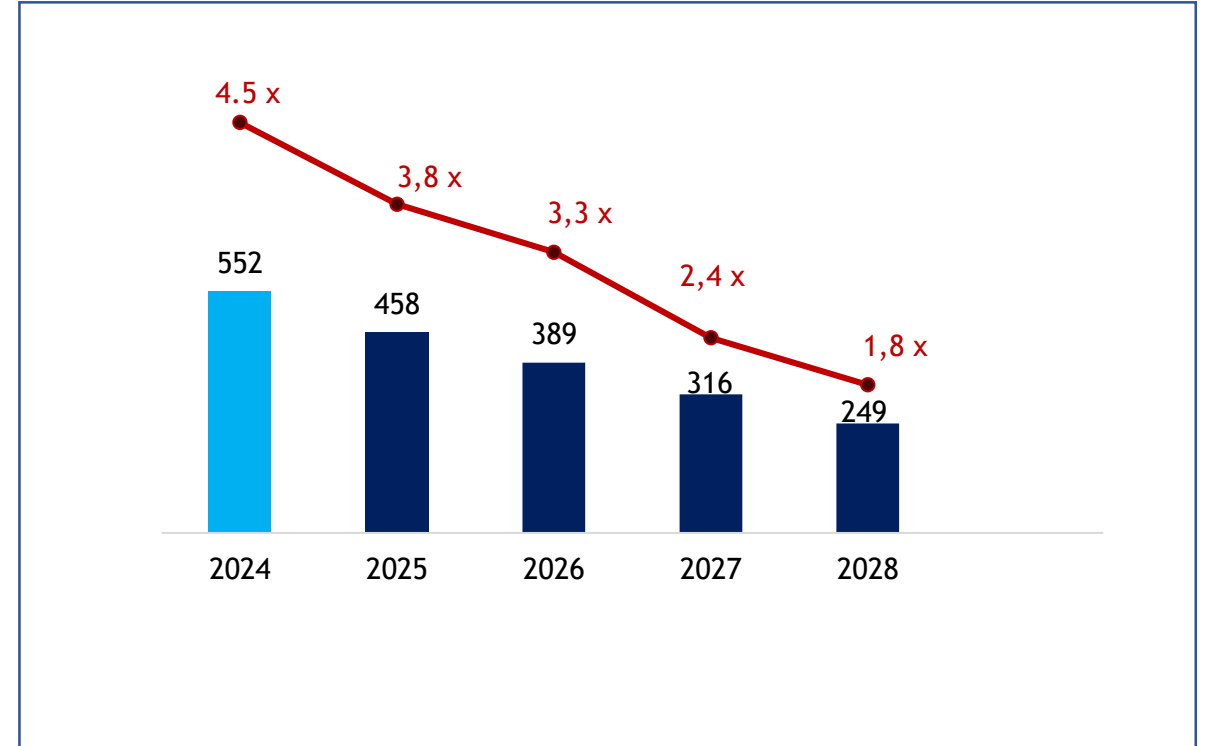
Kullanım			%
Halka Arz Geliri İle Yapılan Kredi Kapamaları	TRY	1.119.205.825,39	45,82%
İşletme Sermayesi için Kullanılan Tutar	TRY	91.173.321,25	3,73%
Kullanılabilir Nakit Bakiyesi	TRY	1.232.089.735,24	50,45%
Toplam Kullanım	TRY	2.442.468.881,88	100,00%

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 yapabilmektedir.

Düz. Hasılat ve Düz. FAVÖK Büyümesi (mn \$)



Net Finansal Borç (NFB**, mn \$) ve NFB / FAVÖK (x)



* İşbu sunumun bu bölümündeki finansal veriler tahmini ve bağımsız denetimden geçmemiş olup, TMS-29 etkisine göre düzenlenmemiştir. 2025-2028 dönemi projeksiyonları halka arz fiyat tespit raporundan belirtilen genel varsayım ve öngörülere dayanmakta olup, içinde bulunulan dönem itibarıyla gerçekleştirmelere paralel olarak yapılmış güncellemeleri içermektedir.

** NFB = Yıl sonundaki nominal cari banka borcundan nakit varlıkların düşülmesi sonucunda hesaplanmaktadır.

EKLER

HİZMETLER

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 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

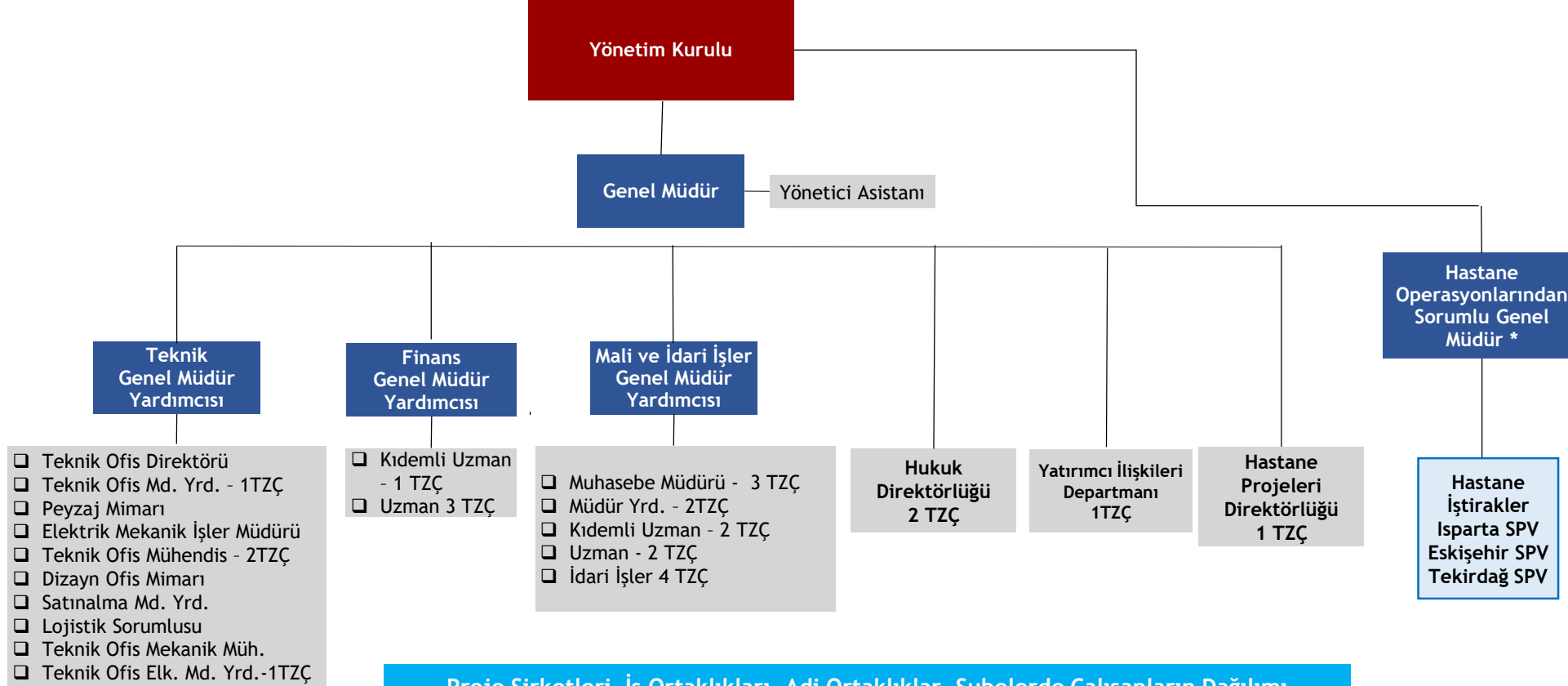
Hizmetler, ödeme hesaplama metodu anlamında ise, miktara bağlı hizmetler ve miktara bağlı olmayan hizmetler olarak sınıflandırılabilmektedir:

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.

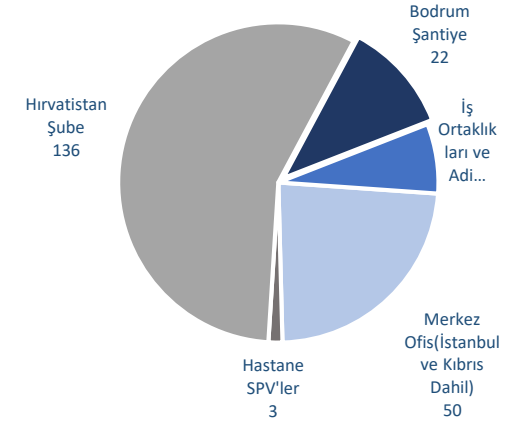
Miktara Bağılı Olmayan Hizmetler: Bu hizmetler ise, kamu tarafından aylık götürü bedel olarak ihale edilmektedir. Bu hizmetler Bina ve Arazi Hizmetleri, Olağanüstü Bakım ve Onarım Hizmeti (Kullanım Süresi Değişimi), Ortak Hizmetler Yönetimi Hizmeti, Mefruşat Hizmeti, Yer ve Bahçe Bakım Hizmetleri, İlaçlama 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.

Organizasyon Şeması

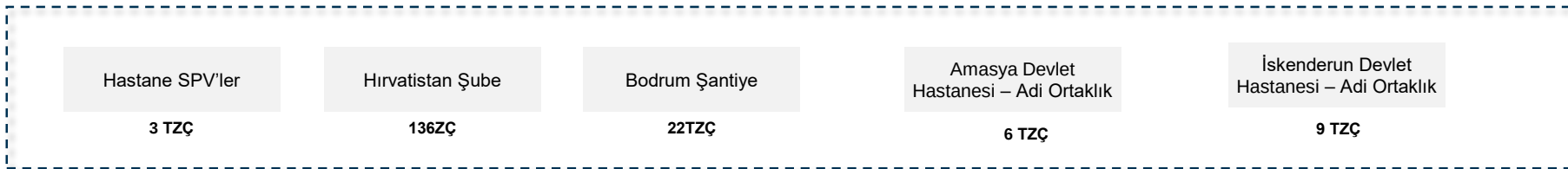
AKFEN İNŞAAT ORGANİZASYON ŞEMASI



Çalışan Sayısı (Yönetim Kurulu Hariç)**
Genel Merkez: 50
Şube ve Şantiyeler : 173



Proje Şirketleri, İş Ortaklıkları, Adi Ortaklıklar, Şubelerde Çalışanların Dağılımı



Akfen İnşaat Grubu olarak iş ortaklarımız ile birlikte 4.000'e yakın kişiye istihdam sağlıyoruz.

* Bu pozisyon doğrudan Akfen İnşaat bordrosunda yer almamakla birlikte Hastane Operasyonlarından sorumlu Genel Müdür ile 22 kadro Akfen Hastane bordrosunda ve 3 kadro ise SPV bordrosunda bulunmaktadır.

** Güncel durum itibariyle

Bilanço - Varlıklar

Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar*		
Bin TL	31.12.2024	31.03.2025
Dönen Varlıklar	8.230.091	8.361.893
Nakit ve Nakit Benzerleri	665.536	1.490.904
Ticari Alacaklar	1.553.288	1.234.730
Stoklar	400.004	406.610
Diğer Alacaklar	700.362	434.533
İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar	3.811.344	3.873.323
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar	78.564	90.014
Türev Araçlar	150.998	123.856
Peşin Ödenmiş Giderler	663.210	555.492
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	135.868	11.059
Diğer Dönen Varlıklar	70.917	141.372
Duran Varlıklar	40.024.954	40.003.727
Finansal Yatırımlar	528.966	466.026
Diğer Alacaklar	36.106	38.649
İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar	35.133.662	35.306.993
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.795.271	2.747.312
Maddi Duran Varlıklar	196.160	183.300
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	369.700	368.833
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	459.277	472.892
Türev Araçlar	85.705	90.119
Ertelenmiş Vergi Varlığı	193.999	106.188
Peşin Ödenmiş Giderler	89.509	65.888
Diğer Duran Varlıklar	136.599	157.527
Toplam Varlıklar	48.255.045	48.365.620

Önemli Notlar

İmtiyaz** Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıkların Muhasebeleştirilmesi

- Kamudan özel sektöre verilen imtiyazlı hizmet anlaşmalarının hizmet verenler tarafından muhasebeleştirilmesini düzenleyen TFRS 12 yorumuna göre varlıklar, bilançoda finansal varlıklar altında gösterilmiş ve gelecek dönemde beklenen kullanım bedeli ödemelerinin bugüne iskonto edilme yöntemi ile gerçeğe uygun değerinden ölçülmüştür.

Dönen Varlıklar

- Dönen varlıklar içerisinde ağırlığı kısa vadeli imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıklar oluşturmaktadır. Hizmet imtiyaz sözleşmelerinin alımı, T.C. Sağlık Bakanlığı ile imzalanan şehir hastaneleri modellerinin inşasına ilişkin şehir hastanesinden doğan imtiyaz altyapısının kullanımı için ücret talep etme hakkını içermektedir.

Duran Varlıklar

- Aktif büyüklüğünün büyük bölümü duran varlıklardan oluşmakta olup, duran varlıklar içerisinde ağırlığı uzun vadeli imtiyaz sözleşmelerine ilişkin finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır. Şirket'in ticari alacaklarının ağırlıklı kısmını ise Sağlık Bakanlığı ile imzalanan şehir hastaneleri sözleşmeleri uyarınca oluşan alacaklar oluşturmaktadır.

* Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Mart 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

** İmtiyaz Sözleşmesi: Söz konusu finansallarda kullanılan bir terim olmakla birlikte hukuksal imtiyaz kastedilmemektedir.

Bilanço - Kaynaklar

Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar*		
Bin TL	31.12.2024	31.03.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler	8.481.517	5.805.087
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.285.192	346.763
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4.448.984	4.001.990
Ticari Borçlar	1.422.066	1.152.775
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	22.177	21.982
Diğer Borçlar	105.145	59.109
Türev Araçlar	2.535	2.149
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	169.500	161.311
Ertelenmiş Gelirler	8.922	6.327
Kısa Vadeli Karşılıklar	16.996	52.681
Uzun Vadeli Yükümlülükler	17.032.710	17.317.966
Uzun Vadeli Borçlanmalar	15.923.329	15.510.613
Diğer Borçlar	26	24
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	824.295	874.579
Uzun Vadeli Karşılıklar	16.126	11.825
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	268.934	920.925
Toplam Yükümlülükler	25.514.227	23.123.053
Toplam Özkaynaklar	22.740.818	25.242.567
Toplam Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	22.731.197	25.233.000
Ödenmiş Sermaye	569.743	636.584
Sermaye Düzetme Farkları	6.967.028	6.970.231
Paylara İlişkin Primler	1.771.550	4.315.471
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	358.521	358.521
Geçmiş Yıllar Kârları	12.893.803	13.064.355
Net Dönem Kârı	170.552	-112.162
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	9.621	9.567
Toplam Kaynaklar	48.255.045	48.365.620

Önemli Notlar

Kısa Vadeli Yükümlülükler

- Kısa vadeli yükümlülüklerin ağırlıklı kısmını uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları oluşturmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

- Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 31.03.2025 itibarıyla %35,8 olarak gerçekleşmiştir. Finansal yükümlülükler ağırlıklı olarak bugüne kadar gerçekleştirilmiş yatırımlarda kullanılan proje finansman kredilerinden oluşmaktadır.

Özkaynaklar

- Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.03.2025 tarihi itibarıyla %52,2 olarak gerçekleşmiştir.

Net Dönem Karı

- Şirket'in Şirket'in 1Ç2025'te net zararı 112,2 milyon TL'ye gerilemiştir (1Ç2024: 780 milyon TL). 1Ç2025'te net zarardaki azalışın nedenleri özetle: 1Ç 2024'te 85,2 milyon TL olan brüt kar, 1Ç2025'te %84,5 artışla 157,2 milyon TL olmuştur. Eskişehir Şehir Hastanesi'nde Pazar testine geçiş neticesinde kar marjlarında iyileşme söz konusu olup, bu da nette hastane hizmet gelir ve giderlerinde iyileşmeye neden olmuştur. Yatırım faaliyetlerinden 1Ç2025'te 86,1 milyon TL gelir elde edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer azalışları 1Ç2025'te, 1Ç2024'e göre %62 oranında azalış göstermiştir. Halka arzdan elden edilen nakitin %45'inin borç kapamasında kullanılması, faiz giderlerinde geçen döneme göre %38 oranında düşüşe sebep olmuş, ayrıca elde edilen faiz gelirlerindeki artışın da etkisiyle, toplam finansman gideri nette 1Ç2025 döneminde, 1Ç2024 dönemine göre %8 azalışla -2,2 milyar TL'ye düşmüştür. Ertelenmiş vergi giderlerinde geçen döneme kıyasla 1Ç2025'te %8 oranında düşüş söz konusudur.

Gelir Tablosu

Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Kar/Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu		
Bin TL	31.03.2024	31.03.2025
Hasılat	1.849.303	1.772.567
Satışların Maliyeti	-1.764.096	-1.615.362
BRÜT KAR	85.207	157.205
Genel Yönetim Giderleri	-116.982	-124.719
Pazarlama Giderleri	-7.342	-4.848
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.865.972	4.872.150
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-182.943	-49.512
ESAS FAALİYET KARI	4.643.912	4.850.276
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	0	86.105
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	4.643.912	4.936.381
Finansman Gelirleri	220.749	334.686
Finansman Giderleri	-2.577.961	-2.512.708
Parasal Kayıp	-2.261.040	-2.130.773
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	25.660	627.586
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri	-805.656	-739.802
-Dönem Vergi Gideri	-1.509	0
-Ertelenmiş Vergi Gideri	-804.147	-739.802
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM ZARARI	-779.996	-112.216
Dönem Zararının Dağılımı		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	118	-54
Ana Ortaklık Payları	-780.114	-112.162
TOPLAM KAPSAMLI GİDER	-779.996	-112.216

Önemli Notlar

Hasılat

- Şirket'in net satış gelirleri genel olarak i) hastane hizmet gelirleri, ii) gayrimenkul satış ve kira gelirleri, iii) yurt gelirleri ve iv) inşaat gelirlerinden oluşmaktadır. Hastane hizmet gelirleri, gayrimenkul satış gelirleri, İncek Loft daire satış ve villa satış gelirlerinden; inşaat gelirleri ise, Yalıkavak, Hırvatistan, Hatay, İskenderun, Amasya proje gelirlerinden meydana gelmektedir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

- Kamudan özel sektöre verilen imtiyazlı hizmet anlaşmalarının hizmet sağlayıcılar tarafından muhasebeleştirilmesini düzenleyen TFRS 12 yorumuna göre, ilgili varlıklar bilançoda finansal varlıklar altında sınıflandırılmış ve gelecekte beklenen kullanım bedeli getirileri, bugüne iskonto edilerek gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmüştür. Finansal varlıkların gerçeğe uygun değerindeki kayıp veya kazançlar ise kar veya zarar tablosunda, esas faaliyetlerden elde edilen diğer gelir/giderler altında muhasebeleştirilmektedir.

Finansman gideri, net

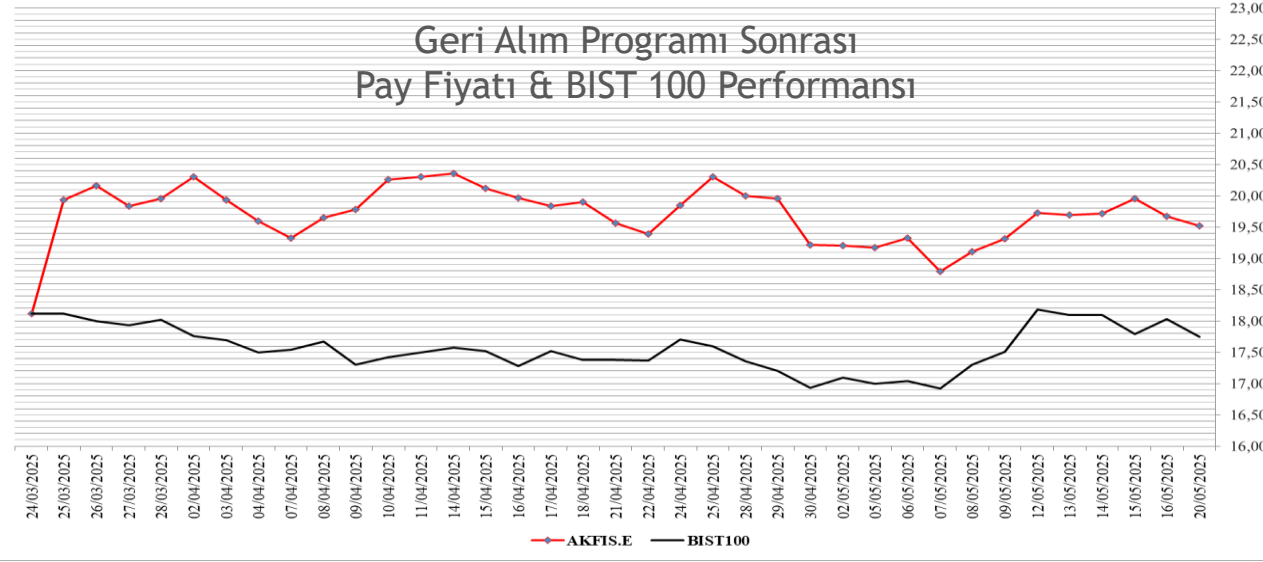
- Halka arzdan elden edilen nakitin %45'inin borç kapamasında kullanılması, faiz giderlerinde geçen döneme göre %38 oranında düşüşe sebep olmuş, ayrıca elde edilen faiz gelirlerindeki artışın da etkisiyle, toplam finansman gideri nette 1Ç2025 döneminde, 1Ç2024 dönemine göre %8 azalışla -2,2 milyar TL'ye düşmüştür.

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri

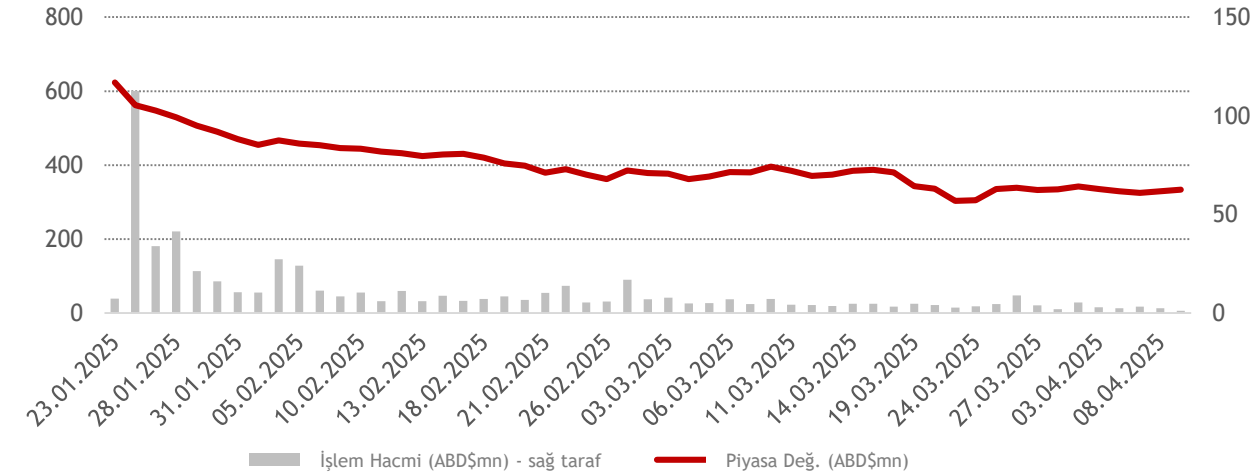
- Ertelenmiş vergi giderlerinde geçen döneme kıyasla 1Ç2025'te %8 oranında düşüş söz konusudur.

Fiyat Grafikleri

Geri Alım Programı Sonrası Pay Fiyatı & BIST 100 Performansı



Piyasa Değeri & İşlem Hacmi (ABD\$mn)



Hisse Senedi Bilgileri

AKFIS (20.05.2025)

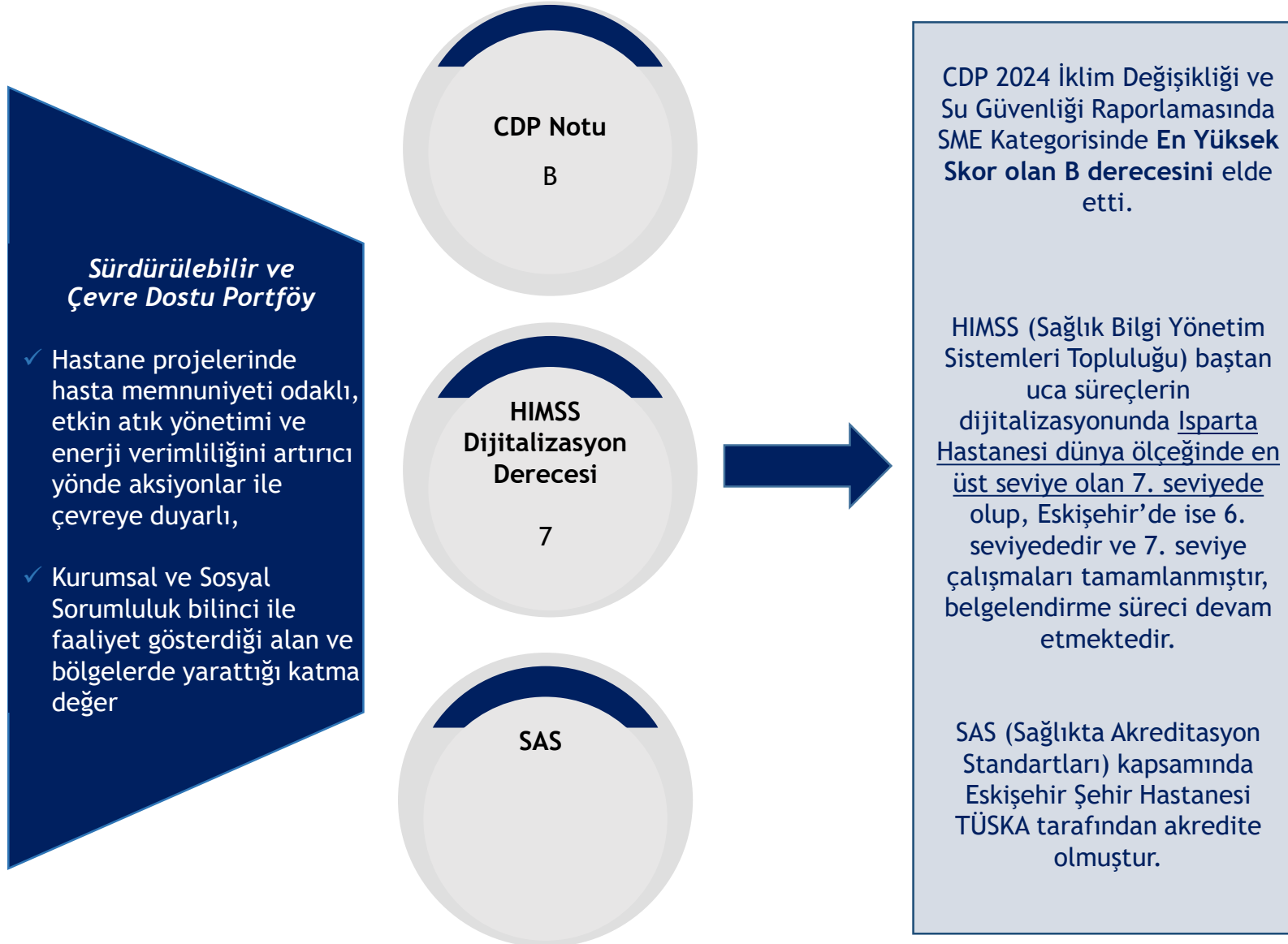
Fiyat (TL)	19,52
Fiyat (USD)	0,50
Hisse Adedi (mn)	637
Piyasa Değeri (TLmn)	12.439
Piyasa Değeri (USDmn)	321
2 Ay Ort. Günlük İşlem Hacmi (TLmn)	123
Güncel Fiili Dolaşım Oranı	%10,50

Hisse Fiyat Performansı

		Değişim (%)		
	Kapanış	1 Ay	2 Ay	23.01.25'den itibaren
AKFIS	19,52	%-1,91	%-5,24	%-49,56
XU100	9.476	%2,11	%-3,51	%-5,85
XINSA	15.145	%11,59	%8,71	%26,34

İşlem Hacmi ve Getiri

		1 ay	2 ay	23.01.25'den itibaren
Ort. işlem hacmi	TL mn	98	123	298
Ort. işlem hacmi	USD mn	2,52	3,17	7,67
Pay başına getiri	TL	%-1,91	%-5,24	%-49,56
Pay başına getiri	USD	%-3,77	%-3,64	%-53,71



Anne Dostu Hastane



Sıfır Atık Temel Seviye Belgesi



Hayvan Hakları Federasyonu



HIMSS



Erişilebilirlik Belgesi



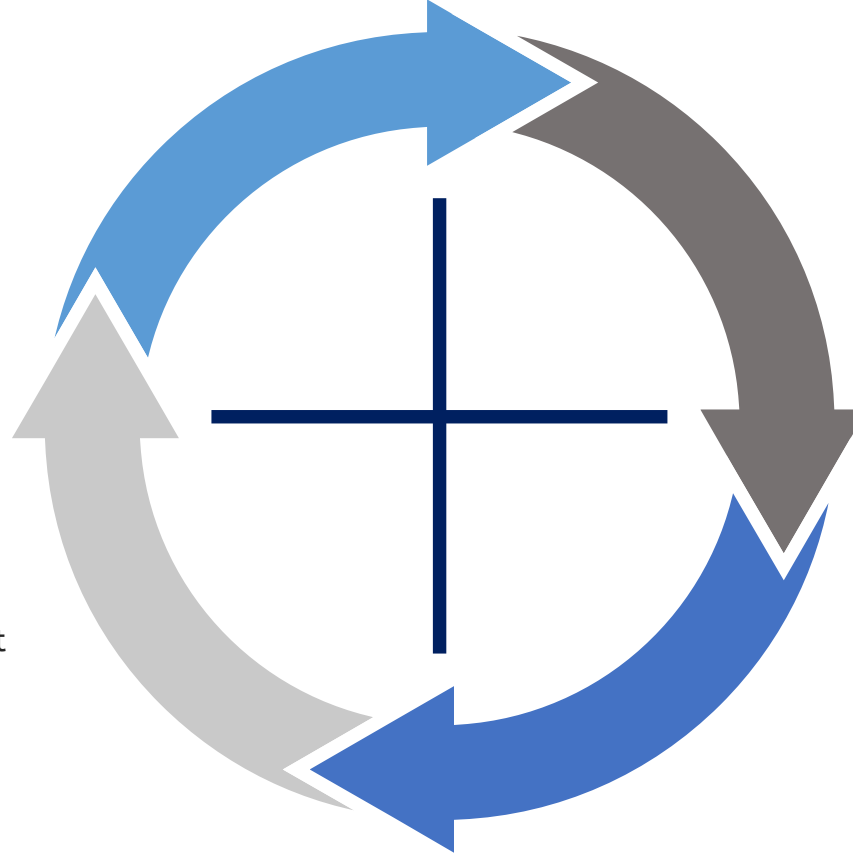
Sıfır Atık Belgesi

Güçlü Yönler

- Uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülebilir gelir profili
- Makro risklere karşı korumalı kira sözleşmeleri
- Tahsilat riski düşük kira sözleşmeleri
- 35+ yıllık altyapı ve üstyapı inşaat ile KÖİ hastane yatırım tecrübesi
- Gelir garantili KÖİ sözleşmelerinin FAVÖK içindeki yüksek payı

Zayıf Yönler

- Hastane hizmet segmentinde ve taahhüt işlerinde kârlılığı sınırlayan maliyet baskısı
- Gelir yapısının şehir hastanelerine bağımlı olması
- Ticari faaliyetlerin sınırlı çeşitliliği
- Yurt dışı taahhüt işlerinde operasyonel ve mevzuatsal adaptasyon ihtiyacı



Fırsatlar

- Türki Cumhuriyetler ve Orta Doğu'da gelişen KÖİ modeli yatırım fırsatları
- Yeni yurtdışı taahhüt projeleri ve lojistik yatırımı fırsatları (Hırvatistan, Romanya, Macaristan)
- Öğrenci yurdu kapasite artırımı
- Türkiye'de artan kamu inşaat yatırımları
- Halka arz sonrası büyüme için hazır fon

Tehditler

- Asgari ücret artışı kaynaklı hastane hizmeti maliyet baskısı
- İnşaat maliyetlerindeki belirsizlik
- Regülasyonda değişiklik riski
- Makro ekonomik politakalardan kaynaklanan yüksek finansman maliyetleri ve kur artışı
- Küresel yumuşak iniş politikalarının ticareti olumsuz etkileyebilme riski ve bunun yerel ekonomiye potansiyel etkisi

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

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

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

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