

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Duran Varlık Edinimi

## Özet Bilgi

Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.’nin Satın Alınması

## Finansal Duran Varlık Edinimi

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

| Finansal Duran Varlık Edinimi                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yapılan Açıklama Güncelleme mi?                                                                                  | Hayır (No)                                                                                                                                                                                                                                   |
| Yapılan Açıklama Düzeltme mi?                                                                                    | Hayır (No)                                                                                                                                                                                                                                   |
| Konuya İlişkin Daha Önce Yapılan Açıklamanın Tarihi                                                              | 26.01.2021                                                                                                                                                                                                                                   |
| Yapılan Açıklama Ertelenmiş Bir Açıklama mı?                                                                     | Hayır (No)                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bildirim İçeriği                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                              |
| Edinime İlişkin Yönetim Kurulu Karar Tarihi                                                                      | 26/01/2021                                                                                                                                                                                                                                   |
| Alıma İlişkin Yönetim Kurulu Kararında Bağımsız Üyelerin Çoğunluğunun Onayı Var mı?                              | VAR                                                                                                                                                                                                                                          |
| Edinilen Finansal Duran Varlığın Unvanı                                                                          | Masanda Tur.Yat.A.Ş.                                                                                                                                                                                                                         |
| Edinilen Finansal Duran Varlığın Faaliyet Konusu                                                                 | Turizm yatırımları yapmak ve işletmek. Şirket, Bodrum'da T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan üst hakkı ile tahsisli arazi üzerinde, turizm işletme belgesine sahip, 92 oda ve 184 Yatak Kapasiteli 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımı mevcuttur. |
| Edinilen Finansal Duran Varlığın Sermayesi                                                                       | 192.503.786 TL                                                                                                                                                                                                                               |
| Edinim Yöntemi                                                                                                   | Satın Alma (Purchase)                                                                                                                                                                                                                        |
| İşlemin Tamamlandığı/Tamamlanacağı Tarih                                                                         | Turizm yatırımları yapmak ve işletmek. Şirket, Bodrum'da T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan üst hakkı ile tahsisli arazi üzerinde, turizm işletme belgesine sahip, 92 oda ve 184 Yatak Kapasiteli 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımı mevcuttur. |
| Edinme Koşulları                                                                                                 | Peşin (Cash)                                                                                                                                                                                                                                 |
| Vadeli ise Koşulları                                                                                             | .                                                                                                                                                                                                                                            |
| Edinilen Payların Nominal Tutarı                                                                                 | 192.503.786 TL                                                                                                                                                                                                                               |
| Beher Payın Alış Fiyatı                                                                                          | 1,22 TL                                                                                                                                                                                                                                      |
| Toplam Tutar                                                                                                     | 235.000.000 TL                                                                                                                                                                                                                               |
| Edinilen Payların Finansal Duran Varlığın Sermayesine Oranı (%)                                                  | 100%                                                                                                                                                                                                                                         |
| Edinim Sonrasında Sahip Olunan Payların Finansal Duran Varlık Sermayesine Oranı (%)                              | 100%                                                                                                                                                                                                                                         |
| Edinimden Sonra Finansal Varlıkta Sahip Olunan Oy Haklarının Oranı (%)                                           | 100%                                                                                                                                                                                                                                         |
| Edinilen Finansal Duran Varlığın Ortaklığın Kamuya Açıklanan Son Finansal Tablosundaki Aktif Toplamına Oranı (%) | 9%                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İşlem Bedelinin Ortaklığın Kamuya Açıklanan Son Yıllık Finansal Tablolara Göre Oluşan Hasılat Tutarına Oranı (%) | 49%                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ortaklığın Faaliyetlerine Etkisi                                                                                 | Edinilen Duran Varlığın finansal borcu olmayıp nakit fazlası Şirketin mevcut finansal borç ödemelerine katkı sağlayacaktır. Şirketin 30.09.2020 konsolide özkaynaklarını %47, hasılatını %34 ve FAVÖK'ünü % 48 oranında artırması öngörülmektedir.         |
| Pay Alım Teklifinde Bulunma Yükümlülüğünün Doğup Doğmadığı                                                       | Hayır (No)                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Pay Alım Teklifinde Bulunma Yükümlülüğü Doğuyorsa Muafiyet Başvurusu Yapılıp Yapılmayacağı                       | Hayır (No)                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Satan/Devreden Kişinin Adı/Ünvanı                                                                                | Akfen Altyapı Holding A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Karşı Taraf SPK Düzenlemelerine Göre İlişkili Taraf mıdır?                                                       | Evet (Yes)                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ortaklığın Satan/Devreden Tarafla İlişkinin Niteliği                                                             | Satın alma işlemine konu olan Masanda Turizm'in % 100 hissedarı olan Akfen Altyapı Holding A.Ş., Akfen GYO'nun %43 hissesine sahip olan Akfen Holding A.Ş. 'nin %89,5 oranında hissesine sahiptir.                                                         |
| Varsa İşleme İlişkin Sözleşme Tarihi                                                                             | 26/01/2021                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Finansal Duran Varlığın Değerinin Belirlenme Yöntemi                                                             | Şirket değerleme raporunda Uluslararası değerleme standartlarına uygun olarak kabul görmüş İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ("İNA") ve Net Aktif Değer yöntemi ("NAD, Dayanak Varlık") sonucu bulunan değerlerin ortalaması üzerinden iskonto uygulanmıştır. |
| Değerleme Raporu Düzenlendi mi?                                                                                  | Düzenlendi (Prepared)                                                                                                                                                                                                                                      |
| Değerleme Raporu Düzenlenmediyse Nedeni                                                                          | .                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Değerleme Raporu Düzenlendiyse Tarih ve Numarası                                                                 | 25.01.2021                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Değerleme Raporunu Hazırlayan Değerleme Kuruluşunun Ünvanı                                                       | TSKB (Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.)                                                                                                                                                                                                                 |
| Değerleme Raporu Sonucu Bulunan Tutar                                                                            | 265.067.000 TL                                                                                                                                                                                                                                             |
| İşlem Değerleme Raporundaki Sonuçlara Uygun Gerçekleştirilmemiş/Gerçekleştirilmeyecekse Gerekçesi                | İşlemler Değerleme Raporundaki değerlerin %11,3 altında fiyattan gerçekleştirilmektedir. Ayrıca Şirket değeri hesaplanırken vergisel sebepler dolayısıyla Şirketin içerisindeki gayrimenkullerin gelirlerine ilave indirgeme uygulanmıştır.                |
| <b>Açıklamalar</b>                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                            |

Satın alma işlemi için hazırlatılan değerleme raporundaki değer hesapları SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Tebliği uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında sağlanmıştır. Bu doğrultuda; Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak kabul görmüş iki farklı yöntem olan Nakit Akım Yöntemi (İNA) ve Net Aktif Değer yöntemi (NAD, Dayanak Varlık) sonucu bulunan değerlerin ortalaması alınarak şirket değeri hesaplanmıştır. Değerlemeye konu satın alma işlemi ilişkili taraf arasında gerçekleşmektedir. Masanda'nın portföyünde bulunan 184 yataklı Bodrum Loft Oteli Akfen Tur.Yat.ve İşl.A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalarımızın, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yürürlükteki Özel Durumlar Tebliğinde yer alan esaslara uygun olduğunu, bu konuda/konularda tarafımıza ulaşan bilgileri tam olarak yansıttığını, bilgilerin defter, kayıt ve belgelerimize uygun olduğunu, konuyla ilgili bilgileri tam ve doğru olarak elde etmek için gerekli tüm çabaları gösterdiğimizi ve yapılan bu açıklamalardan sorumlu olduğumuzu beyan ederiz.