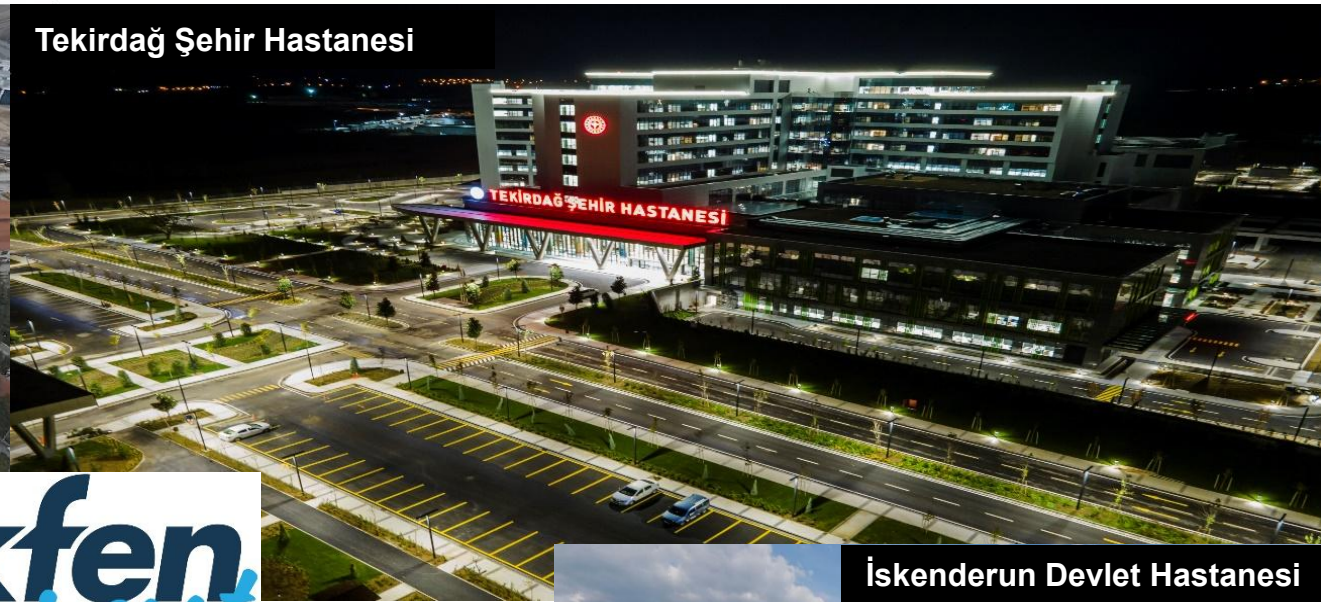




İsparta Şehir Hastanesi



Tekirdağ Şehir Hastanesi

akfen
inşaat

Şirket
Sunumu
13 Mayıs 2026



Eskişehir Şehir Hastanesi



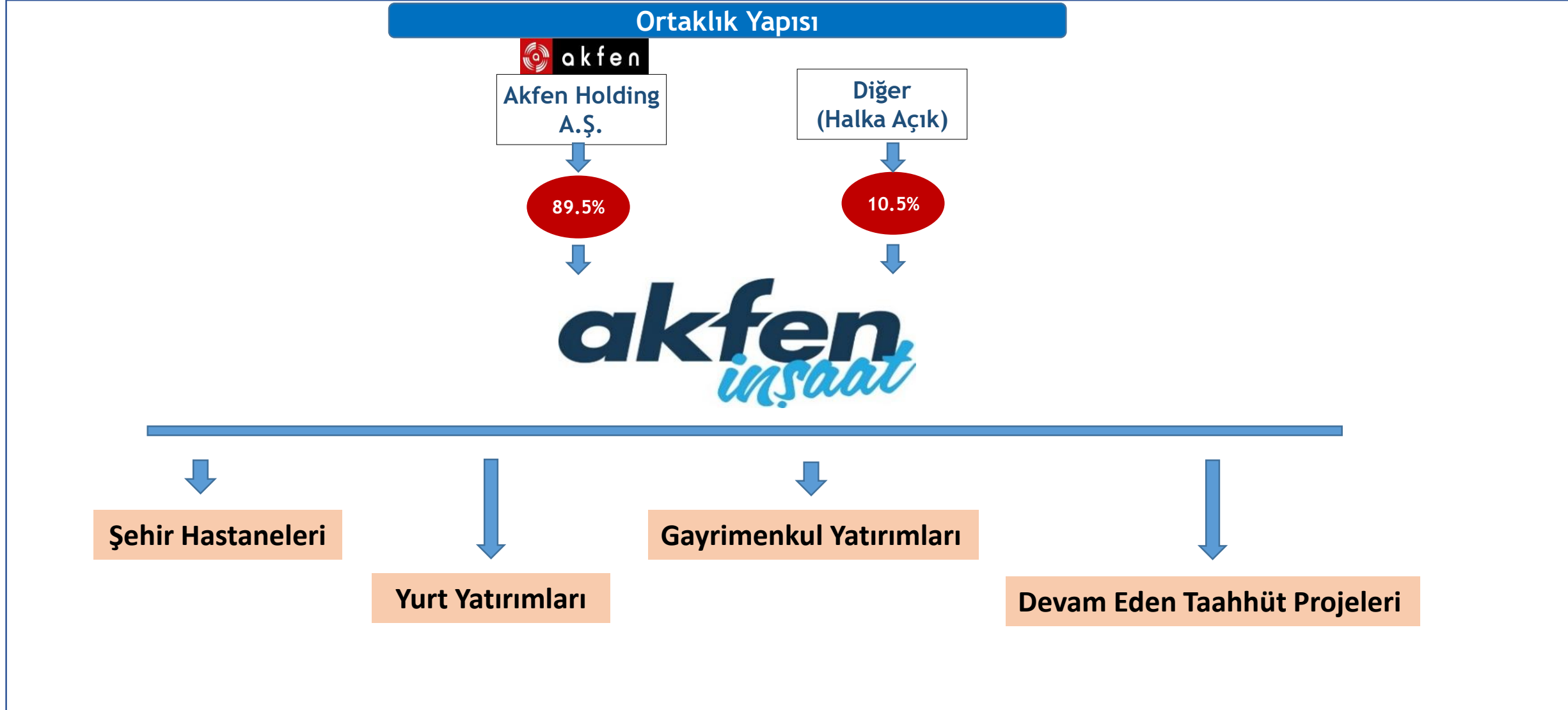
İskenderun Devlet Hastanesi



Hacettepe Yurt ve Konukevi

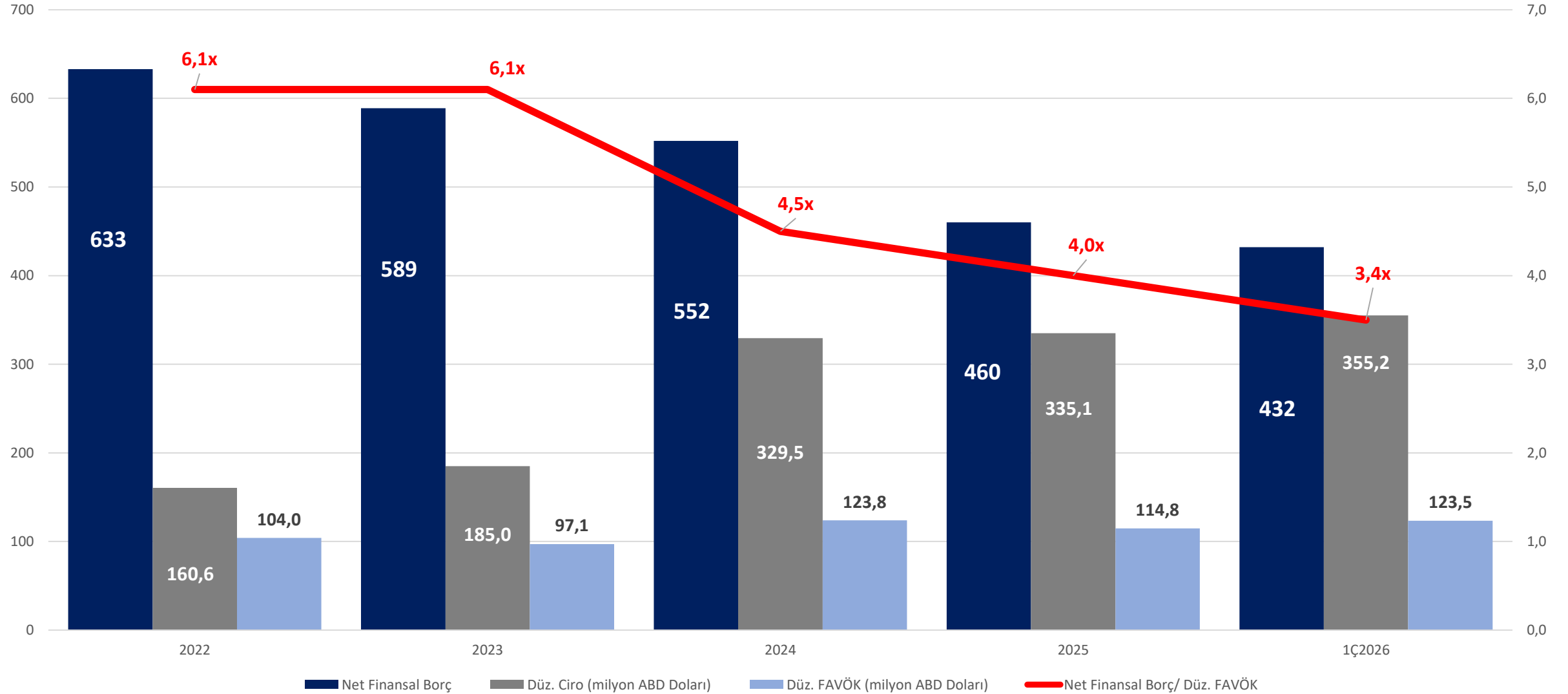


İncek Loft



	Proje	Şehir	İşletme Tipi	Öngörülen / Fiili Açılış Tarihi	Sözleşme Süresi (*)	Kalan Sözleşme Süresi (31.12.2025 İtibarıyla)	Toplam Kapasite
KÖİ Hastane Projeleri	Isparta Şehir Hastanesi	Isparta	KÖİ	Mart 2017	24 yıl 3 ay (05.11.2039)	13 Yıl 10 ay	850 yatak
	Eskişehir Şehir Hastanesi	Eskişehir	KÖİ	Ekim 2018	28 yıl (31.12.2044)	19 Yıl	1.150 yatak
	Tekirdağ Şehir Hastanesi	Tekirdağ	KÖİ	Kasım 2020	24 yıl 3 ay (01.02.2043)	17 Yıl 1 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)	36 Yıl 4 ay	2.264 öğrenci
Gayrimenkul Portföyü	İncek Loft	Ankara	Yapım ve Satış	Haziran 2016	-	-	135 konut ve 39 ünite ticari alan
	İncek Villa	Ankara	Yatırım amaçlı gayrimenkul	1Ç 2024	-	-	1.169 m ² (1,5 Villa)
	Konut (Romanya)	Bükreş	Yatırım amaçlı gayrimenkul	4Ç 2024	-	-	125 m ² (1 Konut)
	Florida Yatırımı (ABD)	Florida	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	-	25,72 akre (-104 bin m ²)
	Miami Yatırımı (ABD)	Florida	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	-	0,76 akre (-3075 m ²)
Devam Eden Taahhüt Projeleri	Yalıkavak Loft	Muğla	Yapım	3Ç 2026	Yer teslimi + 24 ay	-	29 adet villa
	Kıyıkışlacık (Loft İlasos) Projesi	Muğla	Yapım	4Ç 2029	Yer teslimi + 36 ay	-	464 anahtarlı tesis
	The Sisters of Mercy Hastanesi	Zagreb	Yapım ve Güçlendirme	3Ç 2026	Yer teslimi + 23 ay	-	2 adet binanın yeni yapımı, 4 adet binanın restorasyonu
	İskenderun Devlet Hastanesi	Hatay	Yapım	4Ç 2026	Yer teslimi + sözleşmede belirtilen süre	-	600 yataklı hastane inşaatı
	Amasya Devlet Hastanesi	Amasya	Yapım	3Ç 2027	Yer teslimi + sözleşmede belirtilen süre	-	600 yataklı hastane inşaatı

(Milyon ABD Doları)



(Milyon ABD Doları)

31.12.2025

31.03.2026 (LTM)

Düzeltilmiş Ciro (LTM)

335,1

355,2

Düzeltilmiş FAVÖK (LTM)

114,8

123,5

Düzeltilmiş FAVÖK Marjı (LTM)

%34,2

34,76%

Toplam Finansal Borç

491

466

Toplam Net Borç

460

432



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.
Borç Kapama	Halka arz net gelirinin %49,36'sı olan 1.205.599.525,37 TL ve fon katılma payı satışından gelen kaynak ile 446,8 milyon TL tutarında finansal borç kapatımı gerçekleştirilmiştir.
Florida Yatırımı	Amerika Birleşik Devletleri'nin Florida Eyaleti'nde yer alan 25,72 akre (yaklaşık 104 bin m ²) büyüklüğündeki taşınmaza yatırım yapmak amacıyla, anılan taşınmazın tamamına sahip olan ABD'de yerleşik Fountains at Westside, LLC unvanlı şirketin paylarının %20'si 3.180.000 USD karşılığı satın alınmıştır.
Borçlanma Aracı Tavanı	1 yıllık dönem içerisinde tamamı yurt içinde, bir veya birden fazla ihraç yoluyla gerçekleştirilecek, azami 2.000.000.000 TL nominal değerli tahvil, bono veya benzeri türden borçlanma araçlarının halka arz edilmeksizin tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satışına ilişkin İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 02.10.2025 tarihinde onaylanmıştır.
Borçlanma Aracı İtfası	24.10.2024 tarihinde ihraç edilen TRFAKIE2519 ISIN kodlu, 300.000.000 TL nominal tutarlı 24.10.2025 vade tarihli finansman bonosunun itfası gerçekleştirilmiştir.
Pay Geri Alımı	Yatırımcıların hak ve menfaatlerinin korunması amacıyla Mart 2025'de pay geri alım programı başlatılmış ve bu program çerçevesinde 22.12.2025 tarihi itibarıyla 6.000.000 TL nominal değerli pay geri alınmış olup, hedeflenen pay tutarına ulaşılması neticesinde söz konusu geri alım programı sonlandırılmıştır. Söz konu geri alım programı kapsamında; Şirket sermayesinin yaklaşık %0,9425 tutarında pay geri alınmış olup, pay başı maliyet 22,05 TL'dir.
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 «Durağan» olarak teyit edilmiş olup, diğer notlar aşağıda belirtilmektedir. <ul style="list-style-type: none"> ❖ Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu: J1+ (tr) / (Durağan) ❖ Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu: BB / (Durağan) ❖ Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu: BB / (Durağan)
2025 yıl sonu nakit pozisyonu	Bağlı ortaklıklarımız bünyesinde oluşan nakit fazlasının (toplam 463.564.796,82 TL) yarısına tekabül eden 231.782.398,41 TL tutarındaki nakit Şirket hesaplarına aktarımı 20.04.2026 tarihinde tamamlanmış olup nakit pozisyonuna olumlu bir katkı sağlanmıştır.
Miami Yatırımı	Amerika Birleşik Devletleri'nin Florida Eyaleti Miami şehrinde yer alan 0,76 akre (yaklaşık 3.075 m ²) büyüklüğündeki 5 adet arsanın, 14.500.000 ABD Doları tutardan satın alınmasına, söz konusu yatırımın Şirketimizce ABD'de kurulacak bir özel amaçlı şirket yoluyla gerçekleştirilmesine, yatırım bedelinin 1.000.000 ABD Doları kısmının avans olarak 07.05.2026 tarihi itibarıyla, kalan kısmının ise 22.05.2026 tarihinde ödenmesine ve söz konusu yatırımın finansmanının, Şirketimiz paylarının halka arzı suretiyle elde edilen halka arz gelirinden karşılanmasına karar verilmiştir.

2

1 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 Öğrenci Yurdu:

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

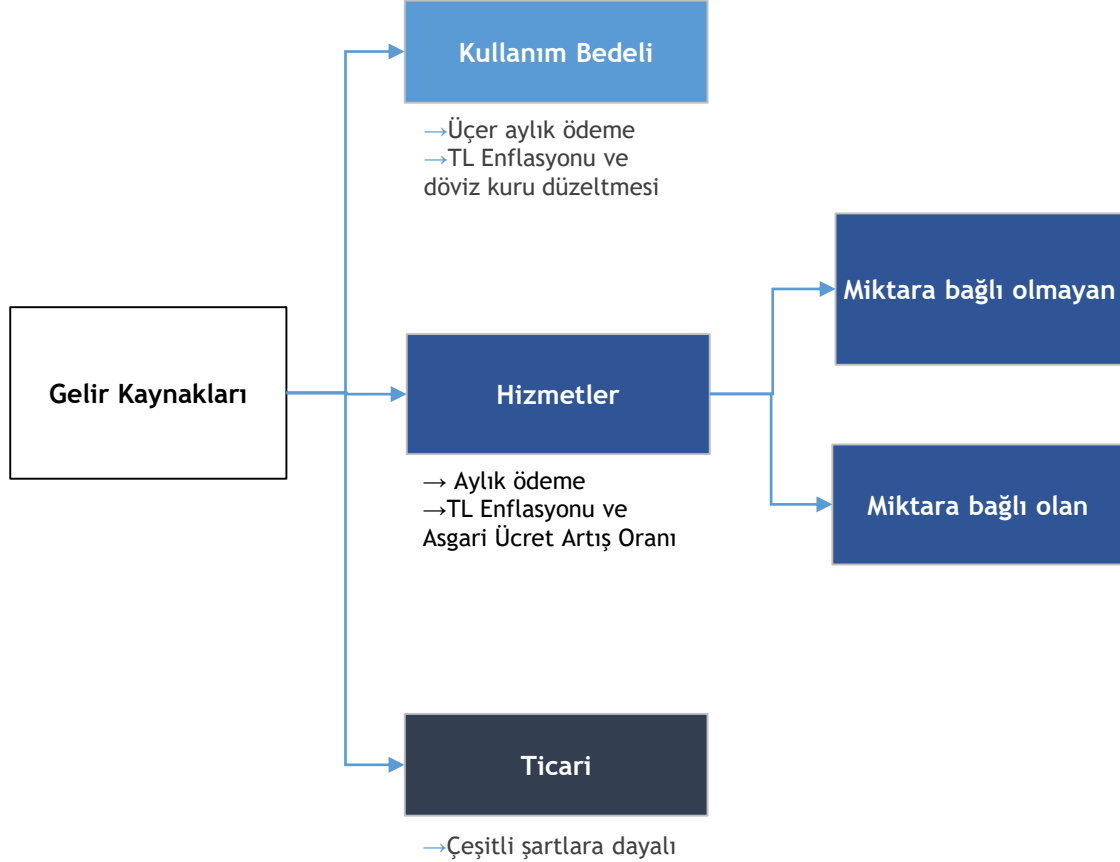
Yıllık ortalama TÜFE artışı



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, sözleşmesinde yer alan şekilde 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-İlgili 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.

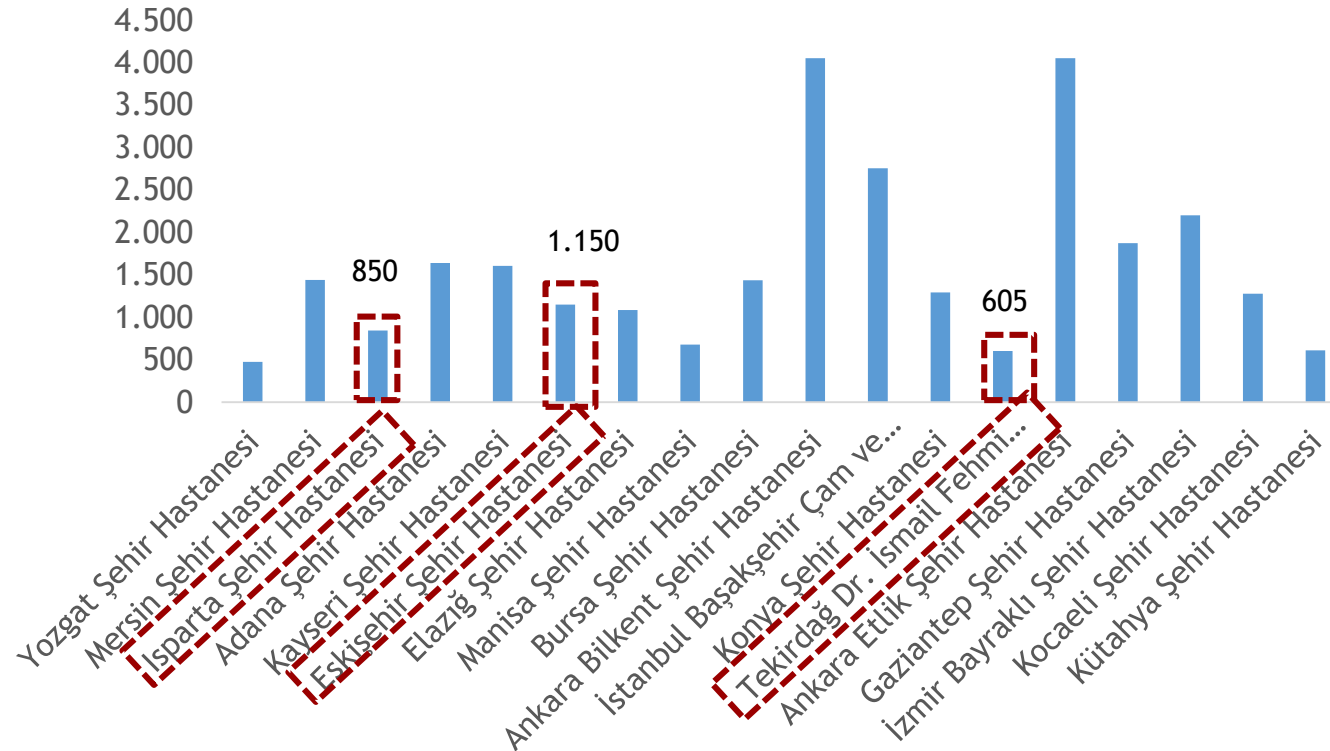
3. Ticari faaliyetlerden elde edilen gelirler:

Proje Şirketi'nin işlettiği/ işlettiği 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 29.425 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 Doları
Ameliyathane Sayısı	20 adet
Poliklinik Sayısı	184 adet
Fiili Tamamlama Tarihi	01.03.2017
Faaliyete Geçiş Tarihi	17.03.2017
Sözleşme Devir Tarihi	05.11.2039
Açılışından itibaren bakılan hasta sayısı (*)	15.678.335 visit/muayene
Açılışından itibaren toplam ameliyat sayısı (*)	442.438 adet



Eskişehir Hastanesi	
İnşaat Alanı	333.000 m ²
Yatak Kapasitesi	1150 adet
Yatırım Maliyeti	429 milyon AVRO
Ameliyathane Sayısı	37 adet
Poliklinik Sayısı	258 adet
Fiili Tamamlama Tarihi	27.10.2018
Faaliyete Geçiş Tarihi	27.10.2018
Sözleşme Devir Tarihi	31.12.2044
Açılışından itibaren bakılan hasta sayısı (*)	19.182.555 visit/muayene
Açılışından itibaren toplam ameliyat sayısı (*)	422.985 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 (*)	6.445.978 visit/muayene
Açılışından itibaren toplam ameliyat sayısı (*)	258.007 adet



26 Operasyonlar Diğer Yatırımlar

Hacettepe Öğrenci Yurdu*

- Hacettepe Üniversitesi'nin Beytepe Kampüsü'nde 68.000 m²'lik bir alanda 8.300 yatak kapasiteli öğrenci yurdu ve ticari alanlar
- 15.03.2013 tarihinden itibaren 49 yıllık üst hakkı tahsisi
- 2016'nın ilk çeyreğinde yaklaşık 2.300 yatak kapasiteli iki blok teslim edilmiştir.
- Projede yer alan ve değerlendirme aşamasında olan yaklaşık 6.000 yatak kapasiteli 5 yurt binası
- KYK ile kira sözleşmesi mevcut olup, sabit kira ödemeleri
- ÜFE oranını geçmeyecek kira artışları



Gayrimenkul Portföyü

İncek LOFT → 135 Adet Konut - 39 Adet Ticari Ünite

İncek Villa → 1 adet villa + 1 adet villanın ise %50'si

Romanya/ Bükreş Gayrimenkul Yatırımı → 125 m² büyüklüğünde bir konut

ABD/ Florida Yatırımı → 25,72 akre büyüklüğündeki bir taşınmaza sahip ABD'de mukim bir şirkete %20 oranında ortaklık

ABD/ Miami Yatırımı → 0,76 akre büyüklüğündeki 5 adet taşınmaza, ABD'de kuruluş işlemleri devam eden özel amaçlı bir şirket yoluyla yatırım



27 Operasyonlar Taahhüt İşleri

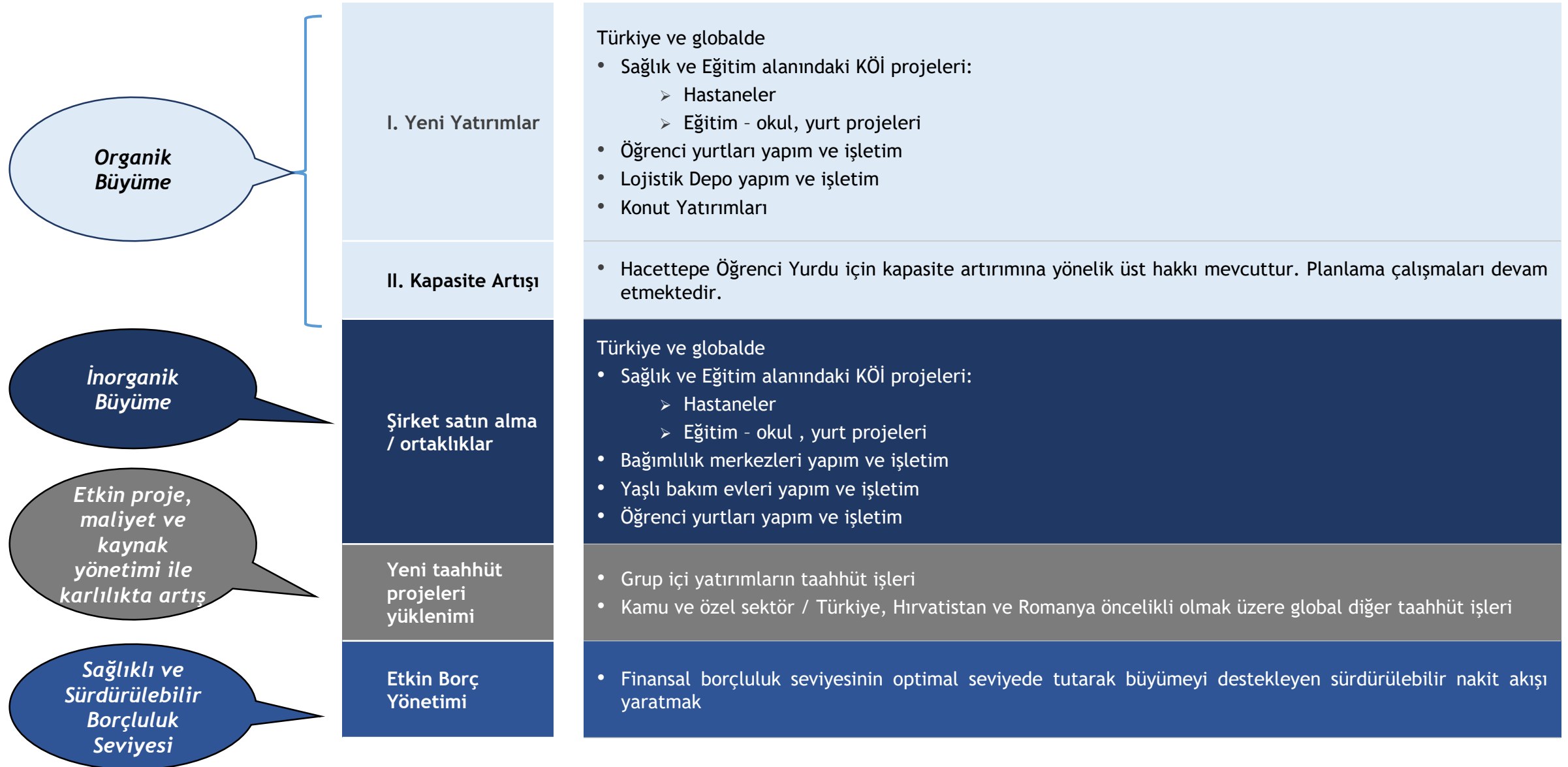
- 1986 yılında kurulmuş olan Akfen İnşaat, yaklaşık 40 yıldır sektörde varlığı ile Türkiye'nin önde gelen müteahhitlik firmalarından biridir.
- Şirket, İstanbul Atatürk, Ankara Esenboğa Havalimanları dış hatlar terminalleri, Bursa doğal gaz dağıtım hattı, Tüpraş İzmit Rafinerisi yeni reformer ve kükürt 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 279 milyar ABD Doları** seviyesinde olup bu projeler;
 - a) Akfen Holding bünyesindeki yapım işleri ve
 - b) Özellikle KÖİ hastane yapım işlerindeki tecrübesi nedeniyle hastane yapım taahhüt işlerinden oluşmaktadır.

	Proje ismi	Sözleşme Tutarı (KDV hariç)	Akfen İnşaatın Projedeki Payı	Tamamlanma Oranı	İş Bitim Tarihi
Devam Eden Taahhüt İşleri	Yalıkavak Loft - Muğla*	33,9 milyar ABD Doları	%100,00	%91,00	3Ç 2026
	Kıyıkışlacık (Loft lasos) Projesi - Muğla**	77,8 milyar ABD Doları	%100,00	%0,00	4Ç 2029
	The Sisters of Mercy Hastanesi - Hırvatistan	56,4 milyar AVRO	%100,00	%70,94	3Ç 2026
	İskenderun Devlet Hastanesi***	2,4 milyar TL	%99,99	%20,00	4Ç 2026
	Amasya Devlet Hastanesi***	2,9 milyar TL	%99,99	%24,05	3Ç 2027

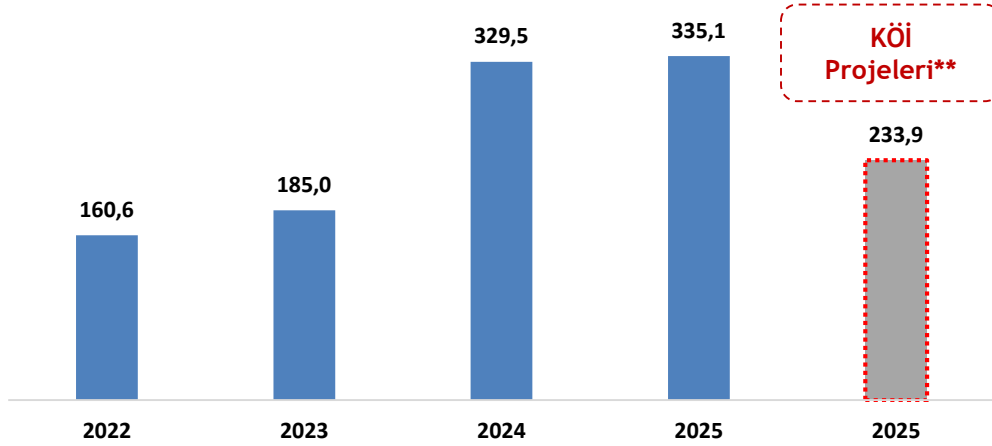
* Yalıkavak Loft Projesi için sözleşme uyarınca maliyet üzerine %10 kar eklenerek sözleşme bedeli hesaplanmaktadır.

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

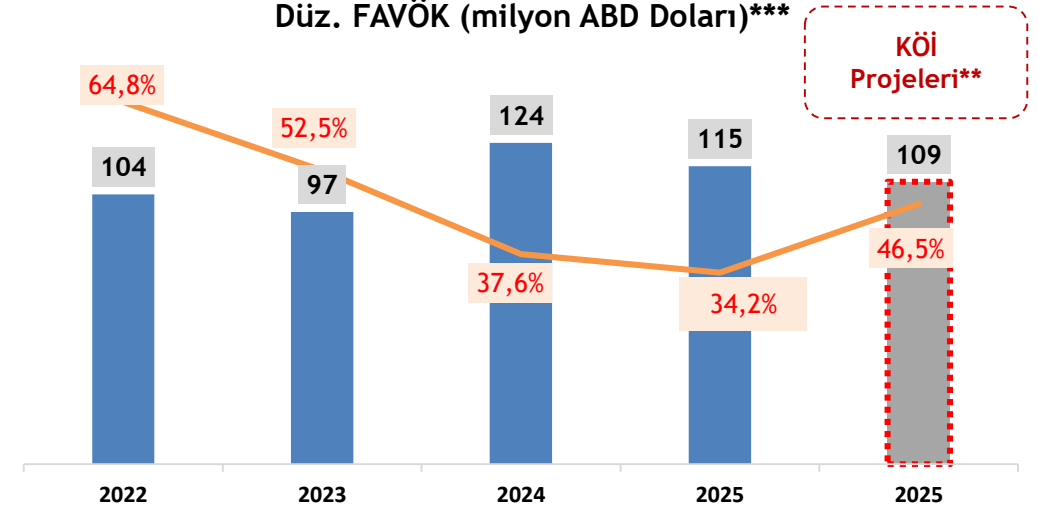
***Sözleşme tarihi esas alınarak iş artışı sonrası onaylanan sözleşme bedelleri yazılmıştır. Sözleşme uyarınca TÜİK verilerine göre fiyat farkı hesaplanarak sözleşme bedelleri her ay güncellenmektedir.”.



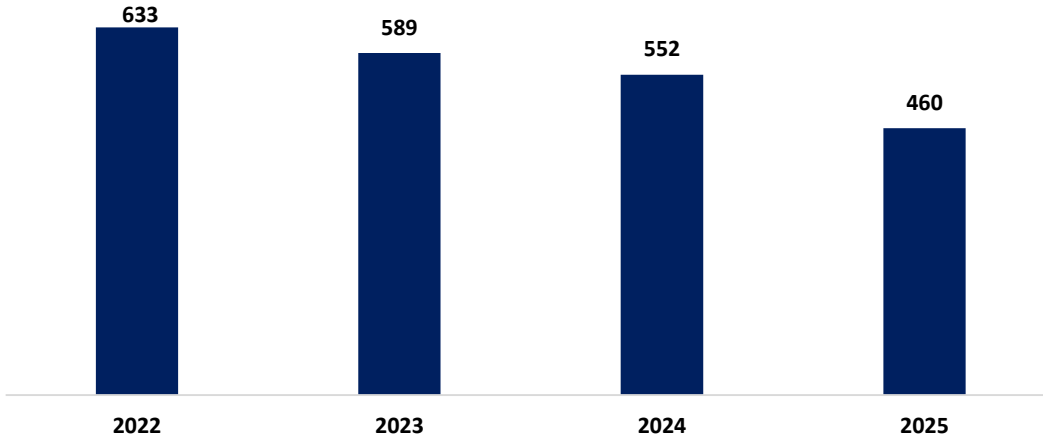
Düz. Hasılat (milyon ABD Doları)*



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	2025
Düz. Ciro (milyon ABD Doları)*	160,6	185,0	329,5	335,1
Düz. FAVÖK (milyon ABD Doları)**	104,4	97,1	123,8	114,8
Düz. FAVÖK Marjı	%64,8	%52,5	%37,6	%34,2
Toplam Varlıklar (milyon ABD Doları)	1.090	1.155	1.243	1.357

Şehir Hastaneleri Konsolide	2022	2023	2024	2025
Düz. Ciro (milyon ABD Doları)*	153,3	162,0	209,6	233,9
Düz. FAVÖK (milyon ABD Doları)**	104,3	94,4	111,7	108,8
Düz. FAVÖK Marjı	%68,0	%58,3	%53,3	%46,5
Toplam Varlıklar (milyon ABD Doları)	981,6	1.032,9	1.070,0	1.163,3

Öngörülebilir, piyasa risklerine karşı korunaklı KÖİ Hastane portföyünün:

Toplam Gelirler içindeki payı %70

Toplam FAVÖK içindeki payı %95

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

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

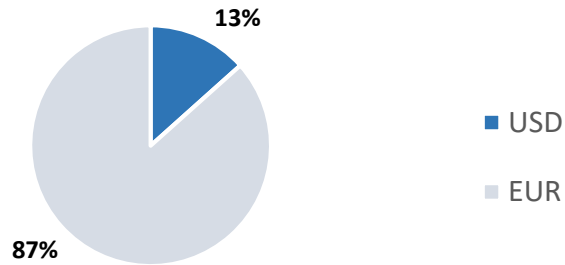
*** Söz konusu tutarlar, ilgili raporlama dönemlerine ilişkin döviz kurları kullanılarak hesaplanmış ilgili dönemlerdeki döviz karşılıklarıdır. 'SDD' olarak ifade edilen rakamlar son dört çeyreğe ilişkin gelir tablosu kalemleridir.

Konsolide Borç

Brüt Borç (milyon ABD Doları)	2022	2023	2024	2025
Akfen İnşaat - Solo	17	8	76	-
Şehir Hastanesi Konsolide	621	585	498	484
Hacettepe Yurt	14	12	9	6
Diğer	-	-	-	-
Toplam	651	604	582	491

Net Borç (milyon ABD Doları)	2022	2023	2024	2025
Akfen İnşaat - Solo	13	-2	55	-23
Şehir Hastanesi Konsolide	606	580	488	476
Hacettepe Yurt	14	12	9	6
Diğer	-	-	-	-
Toplam	633	589	552	460

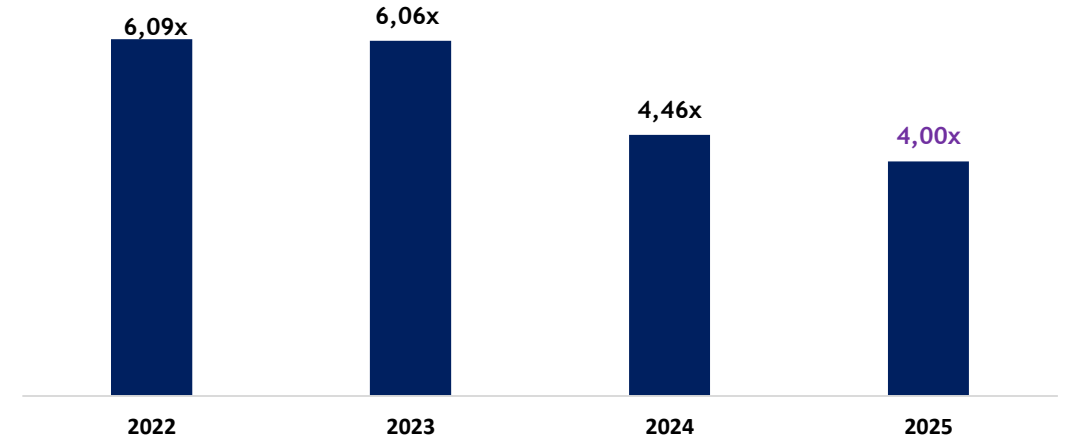
Borcun Para Birimi Bazında Kırılımı - 31.12.2025



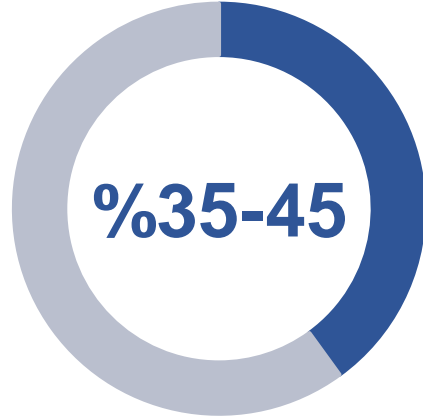
ABD Doları (milyon)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Finansal Borç Toplamı	651	604	582	491
Nakit ve Nakit Benzerleri	18	15	31	31
Net Finansal Borç	633	589	552	460
Düzeltilmiş FAVÖK	104	97	124	115
Net Finansal Borç / Düzeltilmiş FAVÖK	6,09x	6,06x	4,46x	4,00x



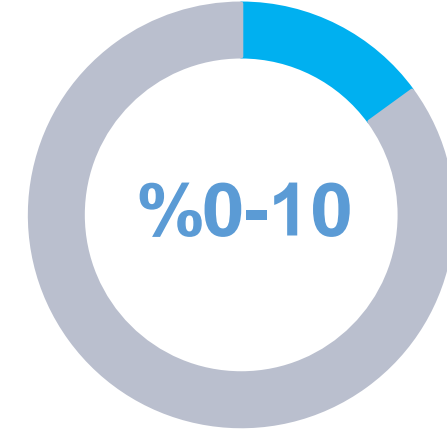
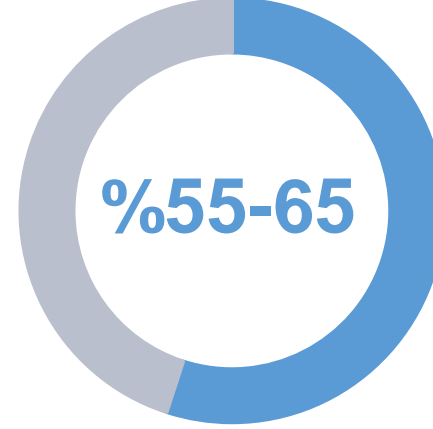
Net Borç / Düz. FAVÖK



✓ Uzun Vadeli Ulusal Kredi Notu AA+, görünüm durağan



Finansal Borçluluk Seviyesinin Azaltılması



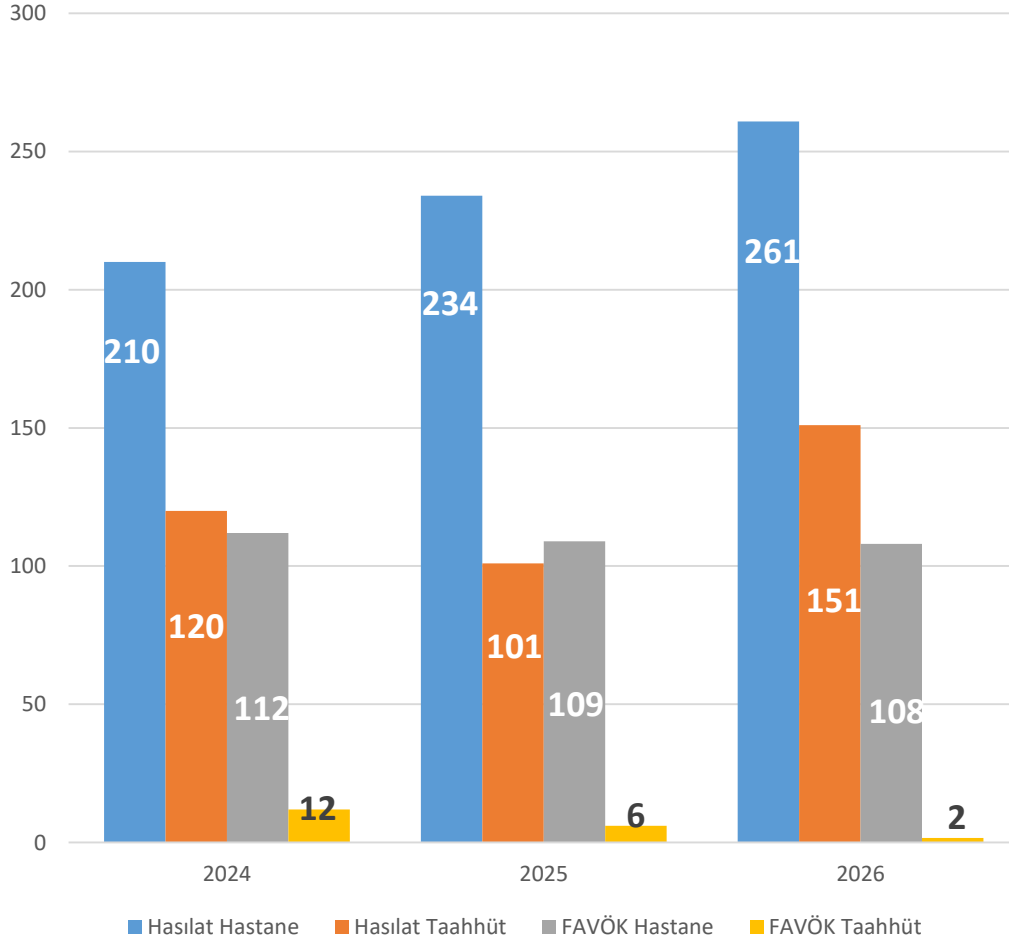
İşletme Sermayesi İhtiyacı

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

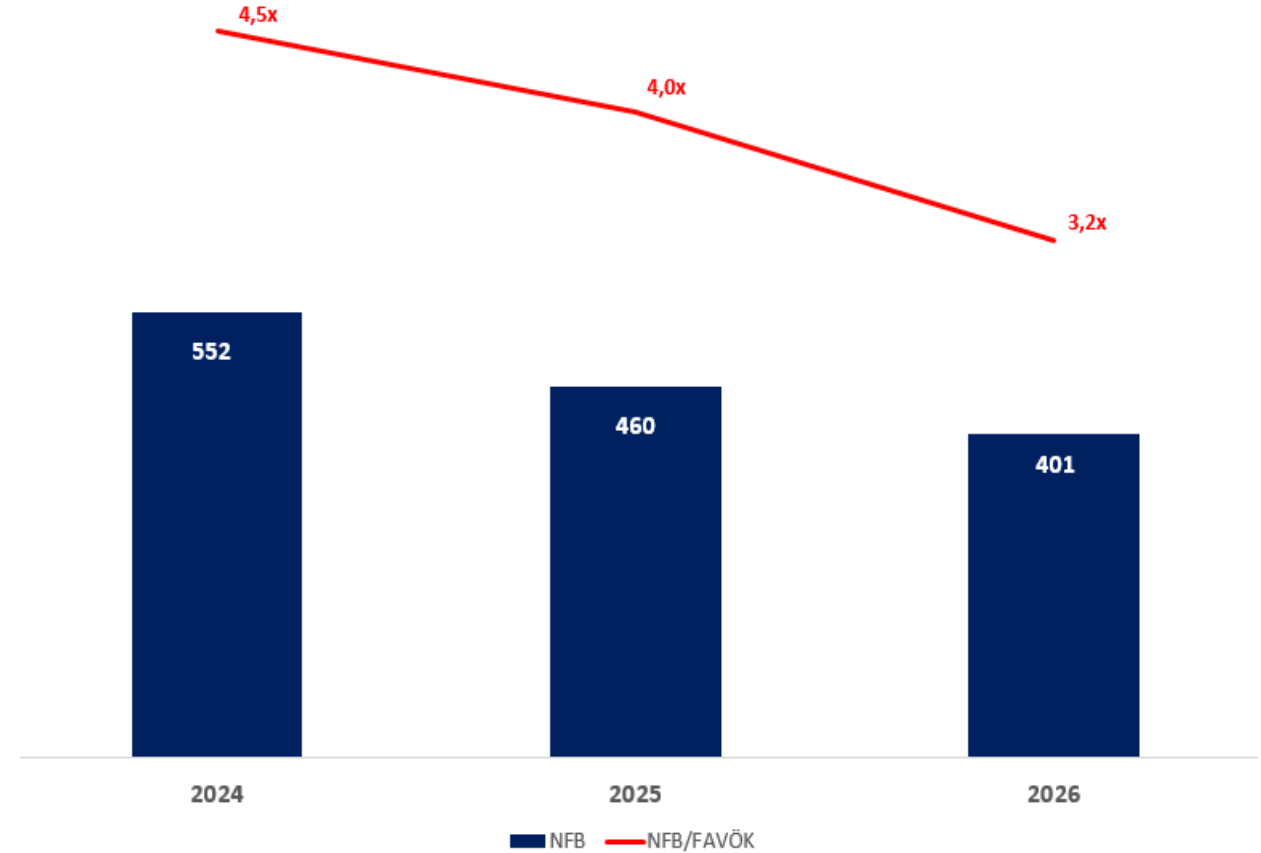
Kullanım (TL)		%
Halka Arz Geliri İle Yapılan Kredi Kapamaları	1.205.599.525,37	49,36%
İşletme Sermayesi için Kullanılan Tutar	137.758.359,66	5,64%
Yeni Yatırımların Finansmanı İçin Kullanılan Tutar*	171.904.495,07	7,04%
Kullanılabilir Nakit Bakiyesi	927.206.501,78	37,96%
Toplam Kullanım	2.442.468.881,88	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)



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 sınıflandırılabilir:

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 Bağıllı 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.

*Yardım masası hizmeti Isparta ve Eskişehir Hastaneleri için 1. Pazar Testi sonrasında ayrı bir hizmet olarak tanımlanmıştır

Bilanço - Varlıklar

Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar*		
Bin TL	31.12.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	9.671.326	9.787.652
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.208.190	791.490
Ticari Alacaklar	2.261.024	1.847.250
Stoklar	543.059	475.706
Diğer Alacaklar	281.304	832.907
İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar	4.573.818	4.532.647
Türev Araçlar	98.632	179.575
Peşin Ödenmiş Giderler	348.935	788.723
Diğer Dönen Varlıklar	356.364	339.354
Duran Varlıklar	48.460.493	47.599.738
Finansal Yatırımlar	123.670	629.074
Diğer Alacaklar	48.802	42.939
İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar	42.776.680	41.782.766
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.123.779	3.324.280
Maddi Duran Varlıklar	194.403	233.286
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	432.277	439.652
Türev Araçlar	86.753	101.925
Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımlar	150.604	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	546.710	230.713
Peşin Ödenmiş Giderler	36.350	106.448
Diğer Duran Varlıklar	940.465	708.655
Toplam Varlıklar	58.131.819	57.387.390

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 yansıtabilecek 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	31.12.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	6.515.281	10.086.657
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	2.717.669
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4.169.752	5.290.961
Ticari Borçlar	2.046.486	1.691.195
Diğer Borçlar	122.954	125.044
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	176.089	261.788
Uzun Vadeli Yükümlülükler	19.919.813	20.256.179
Uzun Vadeli Borçlanmalar	16.888.574	18.936.845
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.750.675	319.830
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.280.564	999.504
Toplam Özkaynaklar	31.696.725	27.044.554
Toplam Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	31.682.767	27.033.113
Ödenmiş Sermaye	636.584	569.743
Sermaye Düzetme Farkları	8.409.833	8.393.375
Paylara İlişkin Primler	5.132.103	2.106.819
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	568.795	426.371
Geçmiş Yıllar Kârları	15.392.182	15.333.976
Net Dönem Kârı	1.685.694	202.829
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	13.958	11.441
Toplam Kaynaklar	58.131.819	57.387.390

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 31.12.2025 itibarıyla %34,3 olarak gerçekleşmiştir. Finansal yükümlülükler ağırlıklı olarak bugüne kadar gerçekleştirilmiş yatırımlarda kullanılan proje finansman kredilerinden oluşmaktadır.

Özkaynaklar

- Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.12.2025 tarihi itibarıyla %54,53 olarak gerçekleşmiştir.

Net Dönem Karı

- Şirket'in 2025'te net dönem karı 1,7 milyar TL olup, 2024'e göre %731 artış göstermiştir (2024: 202,8 milyon TL). 2025'te net kardaki değişimin nedenleri özetle: 2024'te 734,9 milyon TL olan brüt kar, 2025'te %10 azalışla 658,3 milyon TL olmuştur. Eskişehir Şehir Hastanesi'nde Pazar testine geçiş neticesinde kar marjlarında iyileşme söz konusu olup, bu da nete hastane hizmet gelir ve giderlerinde iyileşmeye neden olmuş, ancak karşılaştırmalı dönemde yer alıp bu dönem tamamlanmış olan müteahhitlik işi kapsamındaki devlet hastanesi projesinin gelirlerindeki düşüş brüt karı olumsuz yönde etkilemiştir. "İmtiyaz Sözleşmelerine İlişkin Finansal Varlıklar" kalemindeki değer artışının bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,2 oranında artması neticesinde, 2025 yılı itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler toplamda %1 artışla 18,2 milyar TL'den, 18,3 milyar TL'ye yükselmiştir. Yatırım faaliyetlerinden 2025'te 2024 yılına göre %49 artışla 144,1 milyon TL gelir elde edilmiştir. Halka arzdan elden edilen nakdin %49'unun borç kapamasında kullanılması, faiz giderlerinde geçen yıla göre %36 oranında düşüşe sebep olmuştur. Toplam net finansman gideri kur farkı giderlerindeki artışın etkisi ise 2025 yılında, 2024 yılına göre nete %13 artışla 8,1 milyar TL olmuştur. Ertelenmiş vergi giderlerinde ise geçen döneme kıyasla 2025'te %66 oranında azalış söz konusudur.

Gelir Tablosu

Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Kar/Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu		
Bin TL	31.12.2025	31.12.2024
Hasılat	9.732.579	9.788.275
Satışların Maliyeti	(9.074.314)	(9.053.345)
BRÜT KAR	658.265	734.930
Genel Yönetim Giderleri	(403.150)	(506.323)
Pazarlama Giderleri	(23.505)	(24.527)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18.307.494	18.214.124
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(225.894)	(440.091)
ESAS FAALİYET KARI	18.313.210	17.978.113
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Zararlarından Paylar	(3.222)	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	144.144	96.820
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	18.454.132	18.074.933
Finansman Gelirleri	987.146	1.313.116
Finansman Giderleri	(9.106.984)	(8.479.714)
Parasal Kayıp	(7.533.434)	(7.466.665)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	2.800.860	3.441.670
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri	(1.114.848)	(3.238.143)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	1.686.012	203.527
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>	318	698
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	1.685.694	202.829

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

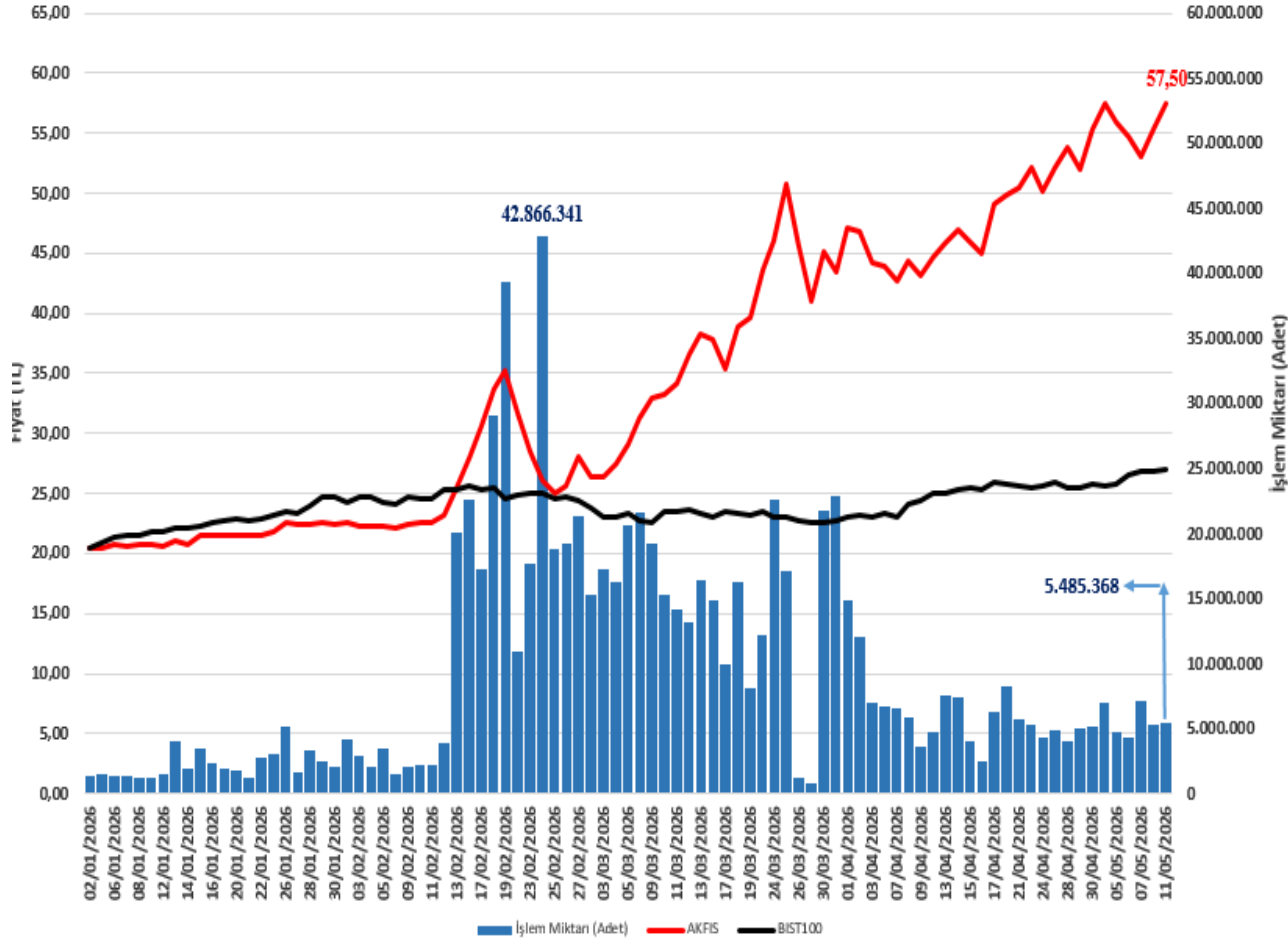
- Kamudan özel sektöre verilen imtiyazlı hizmet anlaşmalarının hizmet sağlayıcılar tarafından muhasebeleştirilmesini düzenleyen TFRS 12 yorumuna göre, ilgili varlıklar bilançoda finansal varlıklar altında sınıflandırılmış ve gelecekte beklenen kullanım bedeli getirileri, bugüne iskonto edilerek gerçeğe 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.

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri

- Ertelenmiş vergi giderlerinde geçen döneme kıyasla 2025 yıl sonunda %66 oranında düşüş söz konusudur.

Piyasa Verisi - AKFIS

Fiyat Grafikleri



Hisse Senedi Bilgileri

AKFIS (12.05.2026)

Fiyat (TL)	57,50
Fiyat (USD)	1,27
Hisse Adedi (mn)	637
Piyasa Değeri (TLmn)	36.603.584.485
Piyasa Değeri (USDmn)	808,113,559
1 Ay Ort. Günlük İşlem Hacmi (Adet)	5.5 milyon
Güncel Fiili Dolaşım Oranı	%10,50

Hisse Fiyat Performansı

	Kapanış	1 Ay	2 Ay	02.01.26'dan itibaren
AKFIS	57,50	%28,92	%68,33	%180,49
XU100	15.031	%6,80	%13,87	%30,72
XINSA	24.159	%5,05	%20,75	%35,10

Sürdürülebilir ve Çevre Dostu Portföy

- ✓ Hastane projelerinde hasta memnuniyeti odaklı, etkin atık yönetimi ve enerji verimliliğini artırıcı yönde aksiyonlar ile çevreye duyarlı,
- ✓ Kurumsal ve Sosyal Sorumluluk bilinci ile faaliyet gösterdiği alan ve bölgelerde yarattığı katma değer

CDP Notu
B

HIMSS
Dijitalizasyon
Derecesi
7

SAS



CDP 2024 İklim Değişikliği ve Su Güvenliği Raporlamasında SME Kategorisinde **En Yüksek Skor olan B derecesini** elde etti.

HIMSS (Sağlık Bilgi Yönetim Sistemleri Topluluğu) baştan uca süreçlerin dijitalizasyonunda Isparta Hastanesi dünya ölçeğinde en üst seviye olan 7. seviyede olup, Eskişehir’de ise 6. seviyededir ve 7. seviye çalışmaları tamamlanmıştır, belgelendirme süreci devam etmektedir.

SAS (Sağlıkta Akreditasyon Standartları) kapsamında Eskişehir Şehir Hastanesi TÜSKA tarafından akredite olmuştur.



Anne Dostu Hastane



Sıfır Atık Temel Seviye Belgesi



Hayvan Hakları Federasyonu



HIMSS



Erişilebilirlik Belgesi



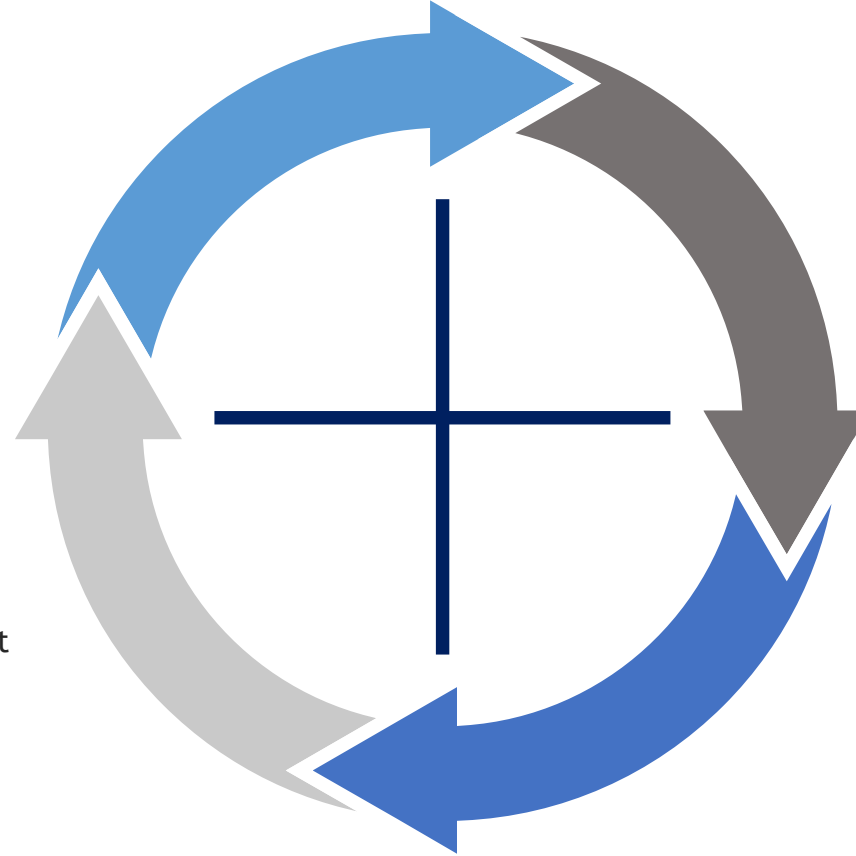
Sıfır Atık Belgesi

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

Tehditler

- Asgari ücret artışı kaynaklı hastane hizmeti maliyet baskısı
- İnşaat maliyetlerindeki belirsizlik
- Regülasyonda değişiklik riski
- Makro ekonomik politikalardan 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.