



# AKFEN GYO

## YATIRIMCI SUNUMU

21.05.2024



# AKFEN GYO HAKKINDA

---

# AKFEN GYO



**2006-2017**

**GYO OLUŞUMU  
ŞEHİR OTELLERİ YATIRIMLARI**

- ✓ 2006 yılında GYO'ya dönüşüm
- ✓ Accor ile stratejik iş birliği
- ✓ 2007 yılı itibarıyla çağdaş şehir otelleri yatırımları



**2011**

**HALKA AÇILMA**

- ✓ %29,41 ile ilk halka açılma
- ✓ Güçlenen sermaye yapısı
- ✓ Öngörülebilir ve artan kira gelirleri, düşük operasyonel gider
- ✓ %85-90 EBITDA marjı



**2019-2023**

**PANDEMI SONRASI YAPILANMA  
GÜÇLÜ FINANSAL POZİSYONLAMA**

- ✓ Bulvar Loft; büyük ölçekli satışı
- ✓ Pandeminin etkileri; Turizm sektörü ilk etkilenen sektörlerin başında
- ✓ Portföyde çeşitlilik; Bodrum Loft, Kütahya ve Isparta öğrenci yurtları, Eraysan fabrika, Bodrum projeleri ve Söğütluçeşme projesi
- ✓ Pandemi sonrası Accor ile kira sözleşmelerinin revizyonu
- ✓ 2022 yılında halka açıklık oranının %45'e yükselmesi
- ✓ Sermayenin güçlendirilmesi, geri alım programı, BIST 100 endeksine giriş



**2023 - >>**

**ÇEŞİTLENDİRİLMİŞ PORTFÖY  
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ENDEKSİ**

- ✓ Bedelli sermaye artışı ile bir kısmı konut olmak üzere yeni ticari gayrimenkul yatırımlarına hızla devam
- ✓ Merit Park Otel'in devir anlaşması
- ✓ Yalıkavak villa satışları
- ✓ Lojistik alanına ilgi

# RAKAMLARLA PORTFÖYÜMÜZ

31.12.2023

24

Adet Mevcut

3

Yeni Proje

Akfen GYO Toplam Gayrimenkul Varlığı

574

Milyon Euro

Akfen GYO Toplam Gayrimenkul Değeri

519

Milyon Euro

Akfen GYO Net Aktif Değeri

## OTELLER

| Lokasyon      | Adet      | İşletmecisi | Kapasite  | Gayri. Değeri (mln Euro) |
|---------------|-----------|-------------|-----------|--------------------------|
| Türkiye       | 15        | Accor       | 3.342 Oda | € 290,7                  |
| Rusya         | 4         | Accor       |           | € 68,1                   |
| <b>Toplam</b> | <b>19</b> |             |           | <b>€ 358,8</b>           |

- > Avrupa'nın en büyük otel işletmecisi Accor ile uzun süreli stratejik ortaklık
- > Arsa mülkiyet/kira oranı %48 mülkiyet

## OFİS

| Lokasyon       | Adet | İşletmecisi       | Kapasite             | Gayri. Değeri (mln Euro) |
|----------------|------|-------------------|----------------------|--------------------------|
| Samara (Rusya) | 1    | Kurumsal Kiralama | 4.637 m <sup>2</sup> | € 4,5                    |

- > 4 kurumsal kiracısı ile 100% doluluk oranı

## 5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ

| Lokasyon    | Adet | İşletmecisi  | Kapasite | Gayri. Değeri (mln Euro) |
|-------------|------|--------------|----------|--------------------------|
| Bodrum Loft | 1    | Akfen Turizm | 92 Oda   | € 36,9                   |

- > LHW (Leading Hotels of the World) Üyesi
- > Mayıs –Kasım arası %100 doluluk

## FABRİKA

| Lokasyon | Adet | İşletmecisi       | Kapasite             | Gayri. Değeri (mln Euro) |
|----------|------|-------------------|----------------------|--------------------------|
| Hadımköy | 1    | Kurumsal Kiralama | 7.027 m <sup>2</sup> | € 3,0                    |

- > İstanbul Hadımköy, 5+5 yıl süreli kira sözleşmesi

## YURTLAR

| Lokasyon      | Adet     | İşletmecisi      | Kapasite    | Gayri. Değeri (mln Euro) |
|---------------|----------|------------------|-------------|--------------------------|
| Isparta       | 1        | Kredi Yurtlar K. | 7.840 yatak | € 13,2                   |
| Kütahya       | 1        | Kredi Yurtlar K. |             | € 9,8                    |
| <b>Toplam</b> | <b>2</b> |                  |             | <b>€ 23,0</b>            |

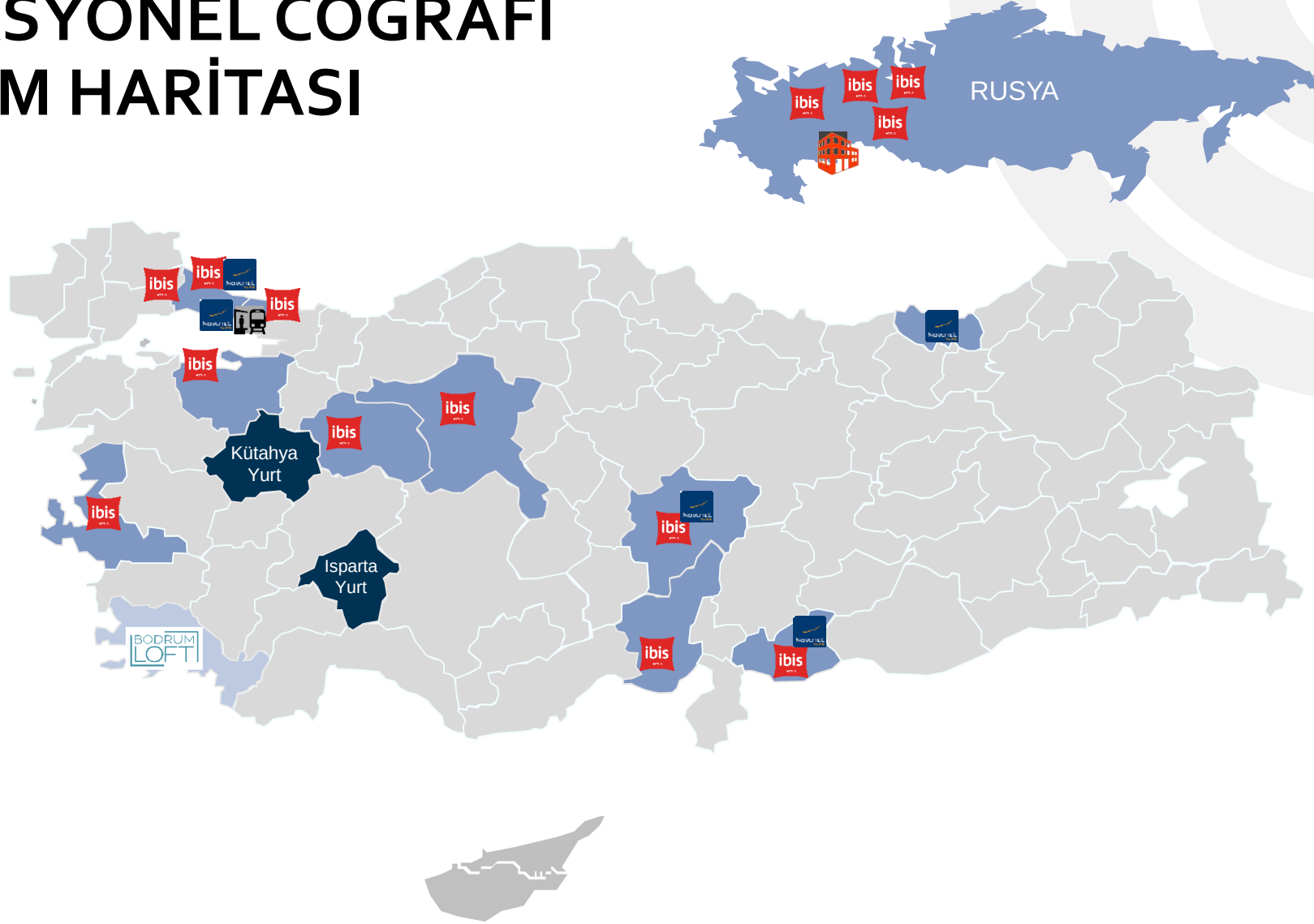
- > Uzun dönemli ve enflasyon korumalı Devlet garantili kira sözleşmesi

## DEVAM EDEN PROJELER

| Lokasyon      | Adet     | İşletmecisi      | Kapasite              | Gayri. Değeri (mln Euro) |
|---------------|----------|------------------|-----------------------|--------------------------|
| Söğütlüçeşme  | 1        | Yapım Aşamasında | 19 bin m <sup>2</sup> | € 56,3                   |
| Yalıkavak     | 1        | Yapım Aşamasında | 22 bin m <sup>2</sup> | € 53,4                   |
| Kıyıkışlacık  | 1        | Yapım Aşamasında | 83 bin m <sup>2</sup> | € 37,7                   |
| <b>Toplam</b> | <b>3</b> |                  | <b>124 bin m2</b>     | <b>€ 147,4</b>           |

- > **Söğütlüçeşme**  
16 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir alan, uzun vadeli kira sözleşmesi  
İnşaat tamamlanma oranı: 85%
- > **Yalıkavak**  
22.2k m<sup>2</sup> arsa alan, 29 adet villa projesi  
İnşaat tamamlanma oranı: 35%
- > **Kıyıkışlacık**  
83.6k m<sup>2</sup> arsa alanı, inşaat ruhsatı alındı

# OPERASYONEL COĞRAFI DAĞILIM HARİTASI



- Söğütlüçeşme
- Oteller
- Ofis
- Tatil Köyü
- Öğrenci Yurtları



# NEDEN AKFEN GYO?

%44,5  
Halka Açık

2,8X  
Net  
Borç/FAVÖK  
31.12.2023

AA  
Stabil

Kredi Notu

## Öngürülebilir, Garanti Gelir Akışı

- > Turizm yatırımlarında öncü, dünyaca ünlü Accor ile stratejik iş birliği
- > Garanti ve sürdürülebilir kira getirisi
- > Gelirlerin ve FAVÖK'ün ana kaynaklarının döviz cinsinden veya enflasyona endeksli olması

## %44,5 Oranında Halka Açık, Şeffaf, Kurumsal Yönetim

- > Yıldız Pazar, BIST 100, Bist Sürdürülebilirlik ve SPK'nın 1. grup şirketleri arasında
- > BIST 100 endeksinde yer alan 3 GYO'dan biri
- > Köklü kurumsal geçmiş, gayrimenkul yatırımlarında deneyimli kadro
- > Güçlü, saygın ortaklıklar ve sermaye

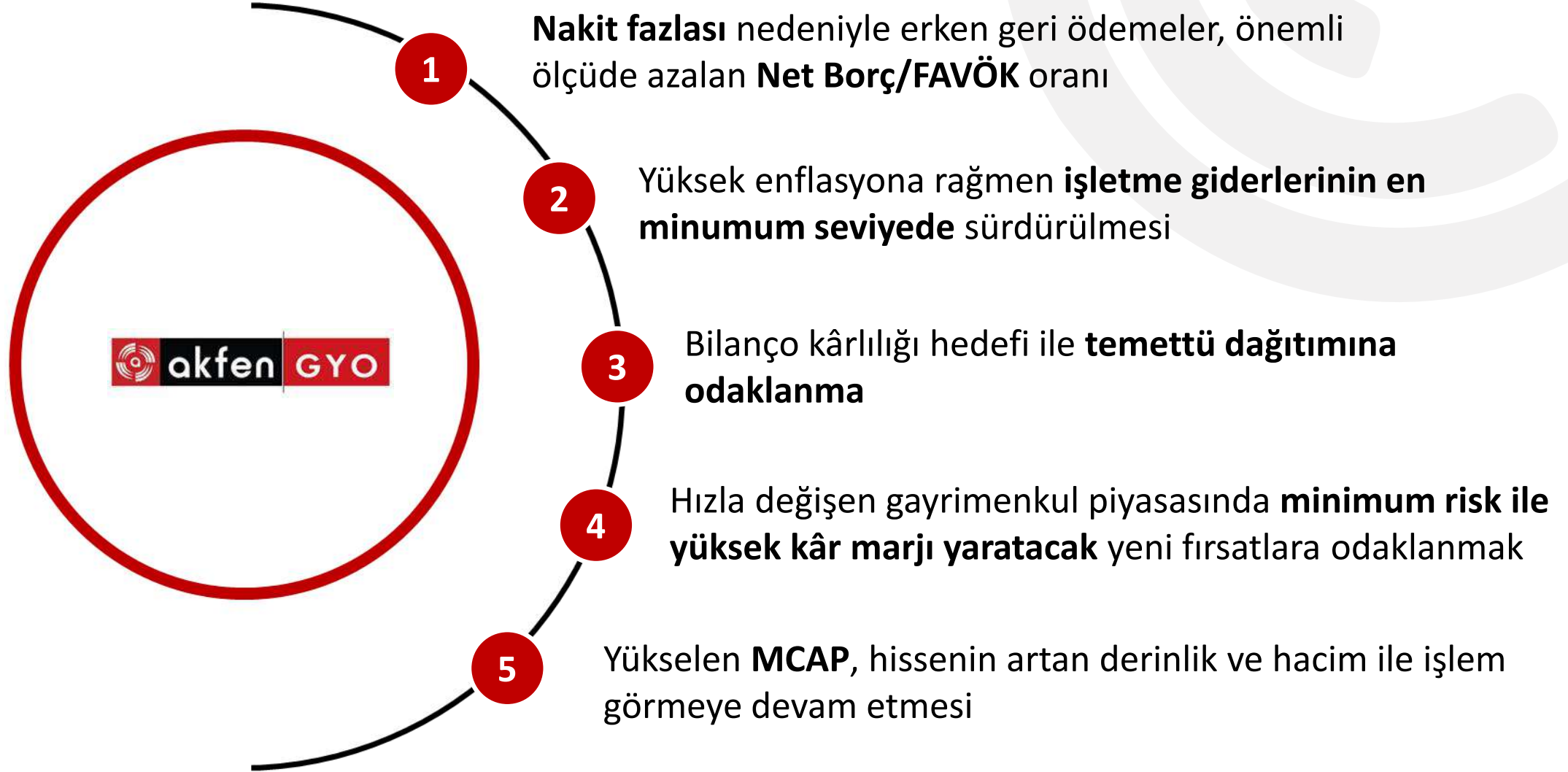
## Çeşitlendirilmiş Varlık Portföyü

- > Türkiye ve Rusya'da coğrafi olarak iyi çeşitlendirilmiş şehir otelleri portföyü
- > 19 Otel, 1 Tatil Köyü, 2 Yurt, 1 Ofis, 1 Fabrika ile devam eden 3 yeni proje
- > Risklerin güçlü sözleşmelerle etkin yönetildiği bir ticari yapı

## Güçlü Sermaye Yapısı, Sağlıklı Borç Profili

- > Yüksek borç ödeme kapasitesi, Net Borç/FAVÖK rasyosunda düşüş
- > İlave sermaye artışları ve Şirket'in mali politikalarının etkin yönetimi
- > Pandemi sonrası artan varlık/mülk değerlemeleri ve iyileştirilen kira kontratlarının Net Aktif Değer üzerindeki olumlu etkisi

# STRATEJİK HEDEFLERİMİZ



# AKFEN GYO'DA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## CDP Notu

B Yönetim  
Seviyesi

## BIST Sürdürülebilirlik Endeksi

1 Ekim 2023

## Müşteri Memnuniyeti

%90

**1 Ekim 2023**'ten beri BIST sürdürülebilirlik endeksinde

Karbon Saydamlık Projesi (Carbon Disclosure Project), İklim Değişikliği (Climate Change) raporlamasına göre **"B Yönetim Seviyesi"** notu (Global ortalama olan "C Farkındalık" notunun iki seviye üstünde)

BIST sürdürülebilirlik endeksinde yer alan **2 GYO'dan biri "AKFGY"**

Müşteri memnuniyet oranı **%90**

YK kadın temsiliyet oranı **%33**

Bodrum Loft günlük su tüketimi **misafir başına %20 azalttık**

Yerel tedarikçi oranı **%60'a** yükseldi

Akfen Hatıra Ormanı'na **20.000 ağaç** dikildi



# GÜNCEL GELİŞMELER

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uzun Vadeli Ulusal Kurumsal Kredi Derecelendirme Notu | > AA- (yüksek kredi kalitesi )  AA  <u>(çok yüksek kredi kalitesi)</u> |
| Kira Gelirlerinde Artış                               | > 2023 itibariyle bir önceki yıla göre Euro bazında %13 artış                                                                                             |
| Hisselerin Devri                                      | > Akfen Karaköy hisselerinin %8.53'ünün satın alınması ve hisse oranının %100'e çıkarılması                                                                                                                                                  |
| Fabrika Yatırımı                                      | > İstanbul Hadımköy'de 7.027 m <sup>2</sup> arsa üzerinde 16.119 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip fabrika binası                                                                                                                            |
| BIST Sürdürülebilirlik Endeksi                        | > 1 Ekim 2023 itibarıyla Sürdürülebilirlik Endeksine giren 2. GYO                                                                                                                                                                            |
| Kıbrıs Merit Park Satışı                              | > SPV'nin devri için anlaşılması<br>> 2024 başında yaklaşık 68 milyon EUR bedel ile hisse devri ve 30 mln Euro kredi erken ödemesi                                                                                                           |
| Kredi Ödemeleri için Riskten Korunma İşlemleri        | > IRS işlemlerinden 8.5 milyon Euro net riskten korunma kârı ve vadeli işlemlerden 2 milyon Euro net riskten korunma kârı                                                                                                                    |

# GÜNCEL GELİŞMELER (devam)

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ara Dönem Portföy Değerlemesi</b>            | <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Döviz kurlarında ve gelirlerde artış</li><li>&gt; Emlak fiyatlarında yukarı yönlü değişim (2022 yılsonuna göre %5 Euro bazlı değer artışı)</li></ul>                          |
| <b>Fıratcan Kalan Hisselerin Satın Alınması</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Kalan %49'luk hisse değerlemenin %8 altında bir bedel ile 10 milyon EUR'ya alınması</li></ul>                                                                                 |
| <b>Yalıkavak Lansmanı</b>                       | <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; 29 villadan oluşan projede 4 adet villanın satılması</li></ul>                                                                                                                |
| <b>Bedelli Sermaye Artırımı</b>                 | <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; %200 (2.6 milyar TL) bedelli sermaye artırım sürecinin tamamlanması</li><li>&gt; 2023 yılı sonunda ödenmiş sermayenin 1.3 milyar TL'den 3.9 milyar TL'ye yükselmesi</li></ul> |
| <b>TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Etkileri</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Yüksek enflasyon dolayısıyla 31 Aralık 2023 finansalları ile beraber TMS 29'un uygulanmaya başlanması</li></ul>                                                               |

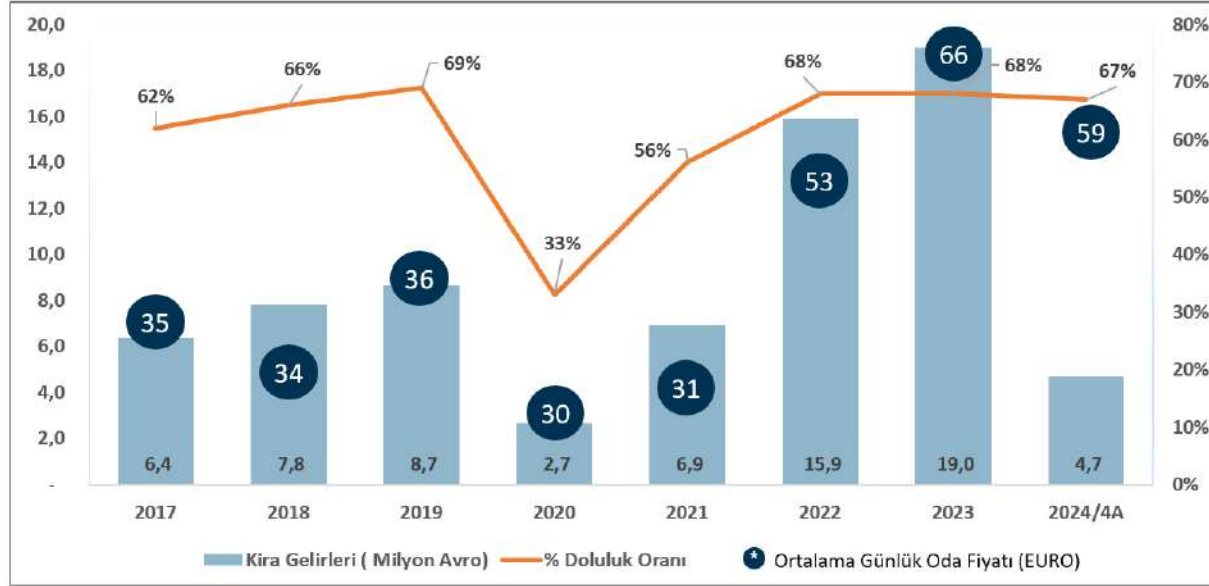
# OPERASYONEL PERFORMANS



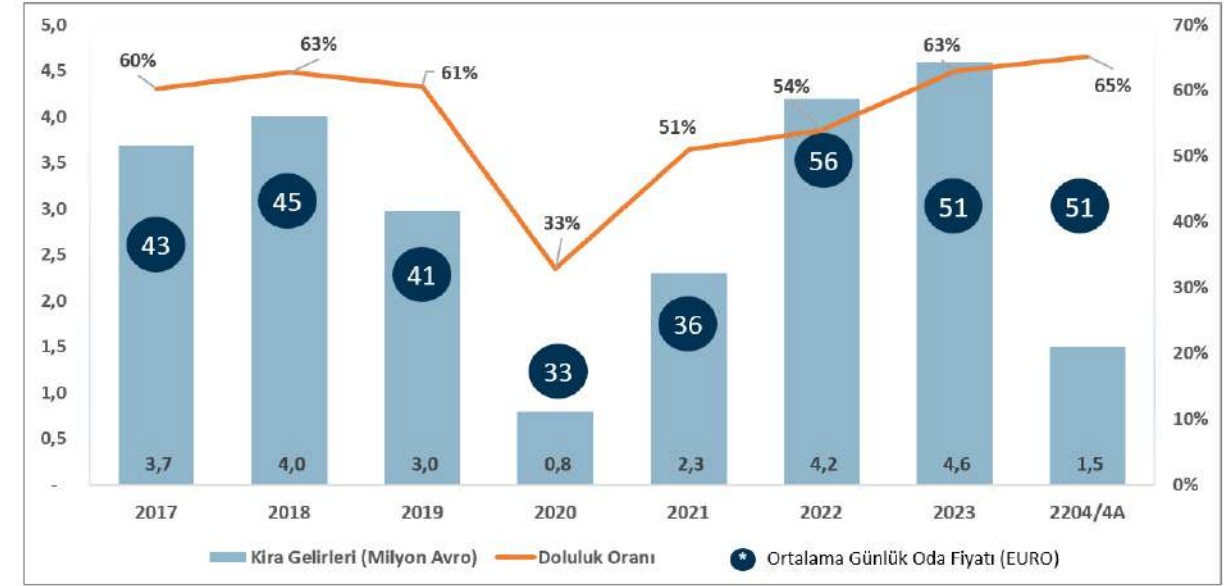
# OPERASYONEL PERFORMANS 2017-2024/4A



## Türkiye



## Rusya



Dünyanın en ünlü otel zincirlerinin başında gelen Accor Group tarafından işletilen ve portföyümüzde yer alan Novotel ve İbis otellerinin her biri **kendi rekabet alanındaki 2023 yılında en başarılı oteller** arasında yer aldı.

# FINANSAL PERFORMANS





# GELİRLER & FAVÖK



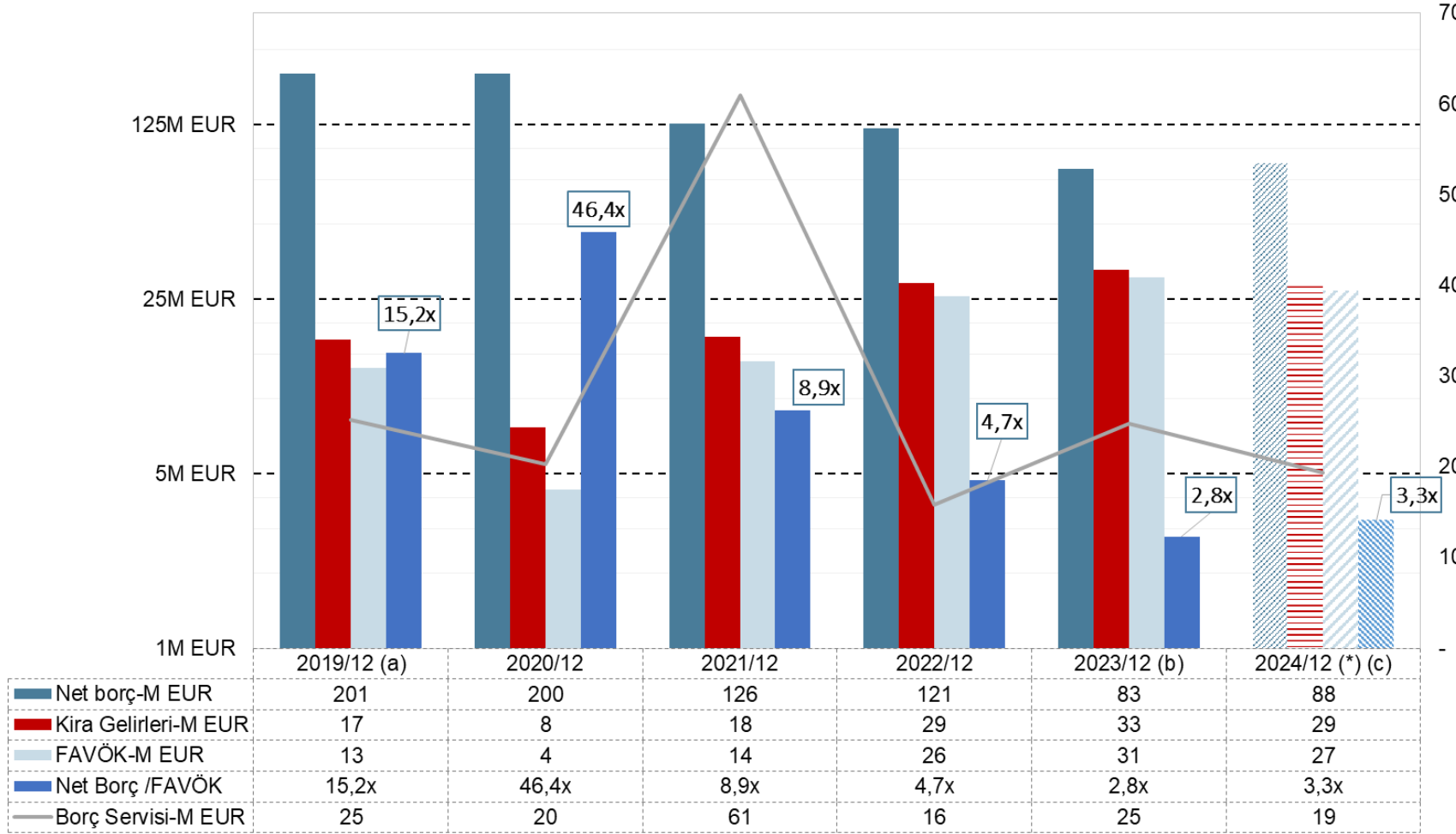
| GELİRLER (milyon EUR) | 2022        | 2023        |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Türkiye Otelleri      | 15,9        | 19,0        |
| Rusya Otelleri        | 4,2         | 4,6         |
| Samara Ofisi          | 0,6         | 0,5         |
| Merit Park Kıbrıs     | 4,8         | 4,9         |
| Bodrum Loft           | 1,5         | 1,5         |
| Yurtlar               | 2,1         | 2,2         |
| Diğer Kira Gelirleri  | -           | 0,4         |
| <b>Toplam</b>         | <b>29,1</b> | <b>33,1</b> |

| FAVÖK (milyon EUR)         | 2022        | 2023        |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Türkiye Otelleri           | 14,5        | 17,5        |
| Rusya Otelleri             | 3,7         | 4,5         |
| Samara Ofisi               | 0,5         | 0,4         |
| Merit Park Kıbrıs          | 4,7         | 4,9         |
| Bodrum Loft                | 1,5         | 1,3         |
| Yurtlar                    | 1,9         | 1,9         |
| Diğer Kira Gelirleri       | 0,0         | 0,4         |
| <b>Toplam</b>              | <b>26,8</b> | <b>30,9</b> |
| Diğer Faaliyet Giderleri   | 1,2         | 2,6         |
| <b>KONSOLİDE NET FAVÖK</b> | <b>25,6</b> | <b>28,3</b> |
| <b>% FAVÖK</b>             | <b>88%</b>  | <b>86%</b>  |

|                                      |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Ödeme Planına Göre Anapara Ödemeleri | 13,0        | 18,6        |
| Erken Yapılan Kredi Ödemeleri        | 3,1         | 6,2         |
| <b>TOPLAM KREDİ ÖDEMESİ</b>          | <b>16,1</b> | <b>24,8</b> |



# FİNANSAL GELİŞİM



## Satış Tahsilatları

|                            |   |   |   |   |     |   |
|----------------------------|---|---|---|---|-----|---|
| Yalıkavak Tahsilatları (d) | - | - | - | - | 1,8 | 8 |
|----------------------------|---|---|---|---|-----|---|

- a) 2019 yılı FAVÖK rakamlarına Bulvar Loft cirosu dahil edilmemiştir. TFRS 16 standardı gereği FAVÖK dışında tutulan arazi kira ödemeleri 2019 yılı itibarıyla gider olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.
- b) 2023 yılında, Fıratcan hisse devri (%49) dolayısıyla net borç tutarına 25 Milyon Euro eklenmiştir. Diğer yandan bedelli sermaye artırımı sonrasında Şirket'e yaklaşık 67 M Euro net nakit girişi gerçekleşmiştir.
- c) Söğütlüçeşme projesinden son çeyrek itibarıyla gelir elde edileceği öngörülmüştür.
- d) Yalıkavak villa satışlarına ilişkin tahsilatları ifade etmektedir. Satışa ilişkin tahsilatlar FAVÖK ve Net Borç/FAVÖK rasyosuna dahil edilmemiştir.

(\*) 2024 tahmini projeksiyonlarıdır.

# YILLAR İTİBARIYLA FİNANSAL GELİŞİM

(Milyon EUR)

|                               | 2021 | 2022 | % Δ   | 2023 | % Δ  |
|-------------------------------|------|------|-------|------|------|
| Toplam Piyasa Değeri          | 633  | 344  | -46%  | 236  | -31% |
| Net Aktif Değeri              | 363  | 407  | 12%   | 519  | 28%  |
| İskonto - Prim Oranı          | 75%  | -15% | -121% | -55% | 252% |
| Toplam Aktifler               | 572  | 630  | 10%   | 718  | 14%  |
| Özkaynaklar                   | 363  | 400  | 10%   | 484  | 21%  |
| Özkaynaklar / Toplam Aktifler | 63%  | 63%  | 0%    | 67%  | 6%   |
| Net Finansal Borç             | 129  | 128  | -1%   | 83   | -35% |
| Net Finansal Borç / FAVÖK     | 8,0  | 5,0  | -38%  | 2,8  | -45% |

**%28**

NAD  
Artışı

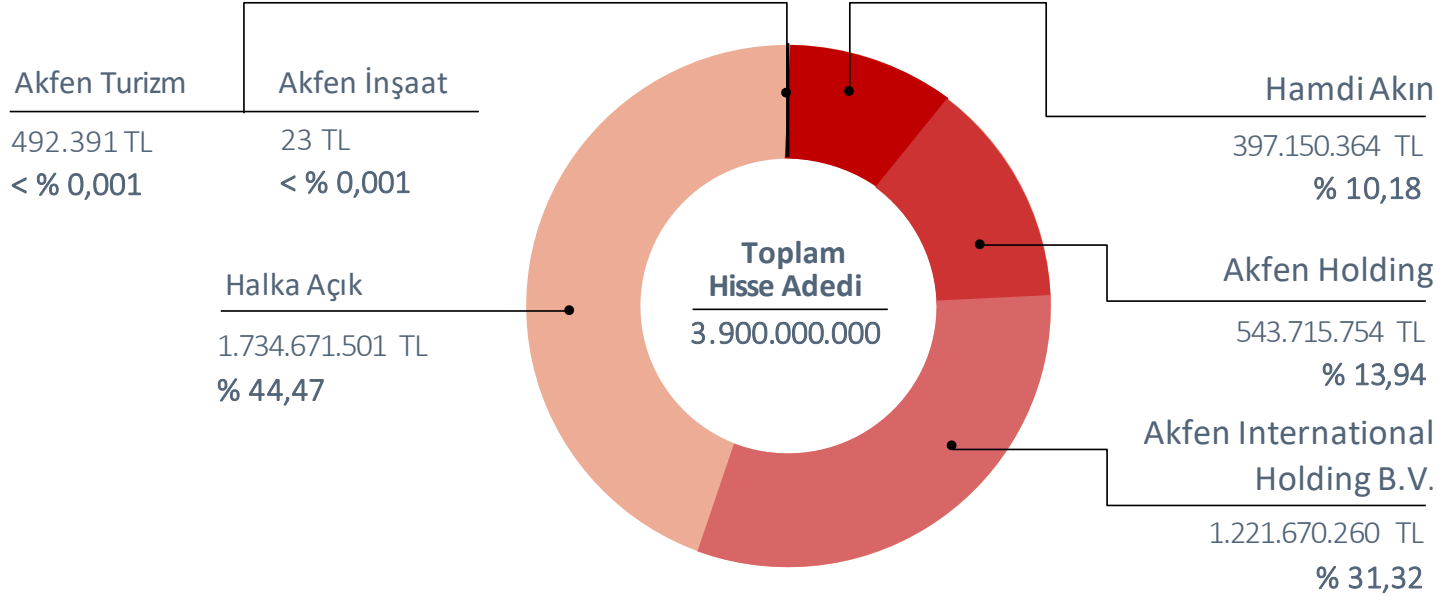
**%35**

Azalan Net  
Finansal  
Borç

# ORTAKLIK YAPISI



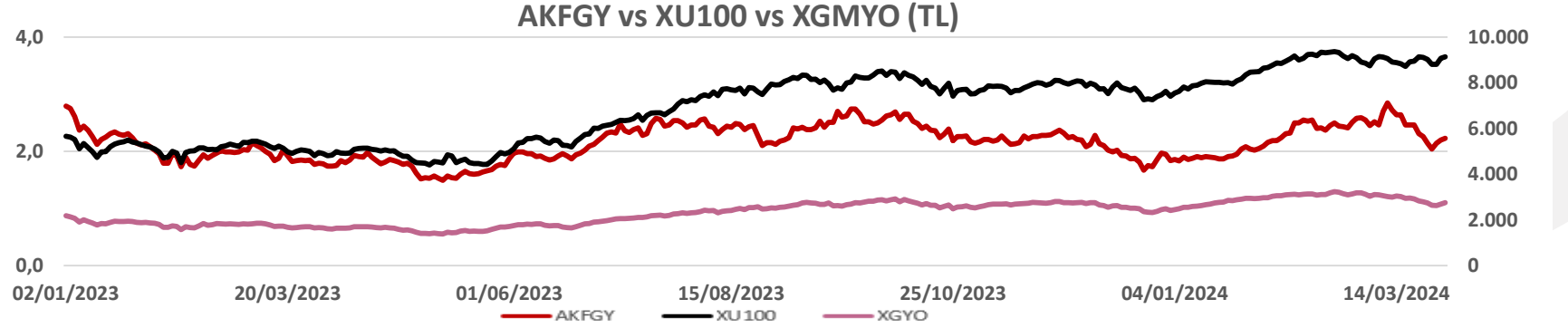
# ORTAKLIK YAPISI



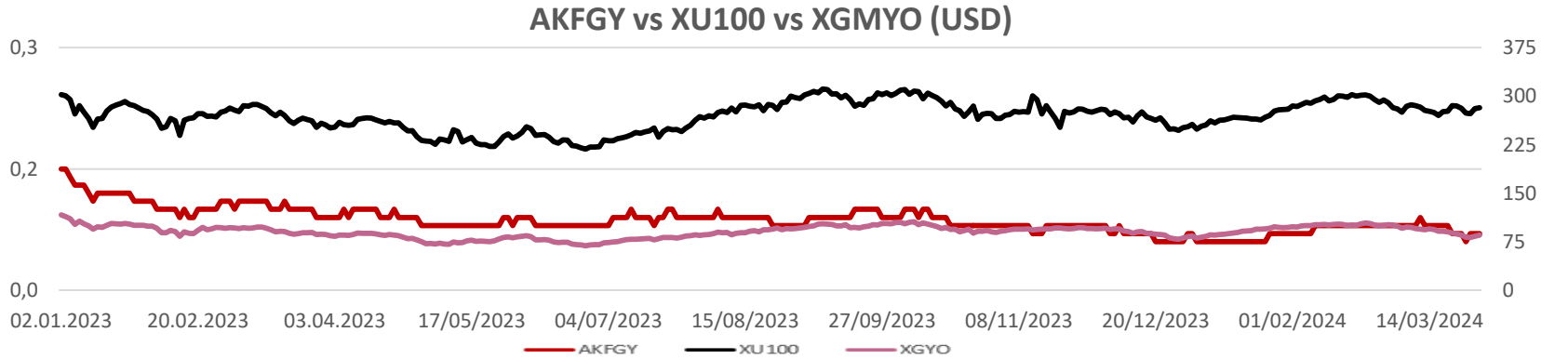
30.04.2024 itibarıyla hissedarların dağılımı

# HİSSE PERFORMANSI

TRY

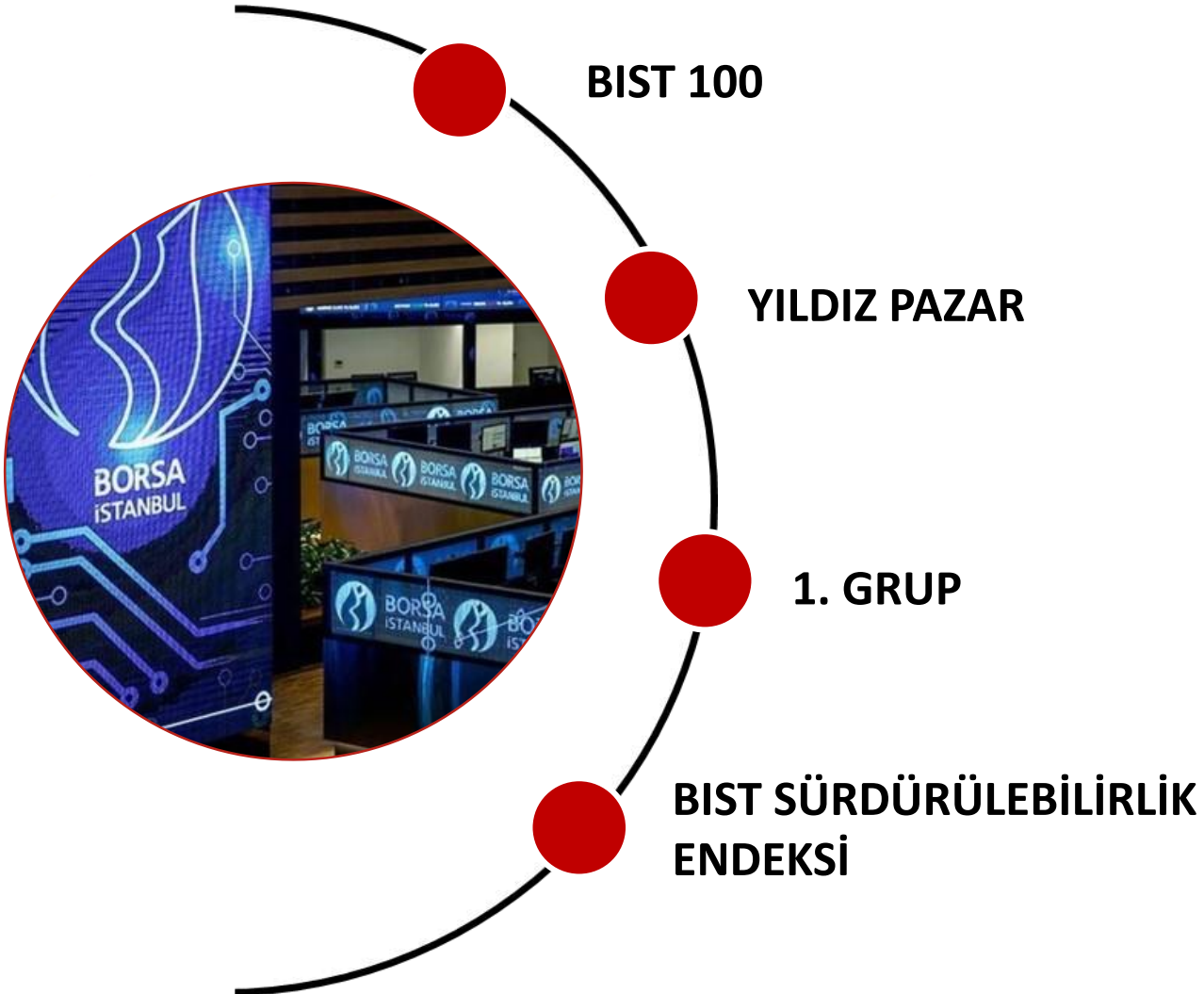


USD



\* Hisse Performansı TL/USD grafikleri 01.01.2023-31.03.2024 dönemini kapsamaktadır.

# BORSA İSTANBUL'DA AKFGY



Akfen GYO. 2024 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla **8.6 milyar TL MCAP ile** 47 GYO arasında ilk 20'de yer almaktadır.

Akfen GYO. 2024 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla **%55 iskonto ile 247 milyon Euro MCAP**

01.01.2024-31.03.2024 tarihleri arasında 128 milyon ortalama günlük işlem hacmi



# DEVAM EDEN & YENİ PROJELERİMİZ



# DEVAM EDEN PROJELER

Söğütlüçeşme / İstanbul



**Portföyde**  
**Çeşitlilik**  
Konut  
Yeme-içme  
Eğlence  
Turizm

Yalıkavak / Bodrum



Kıyıkışlacık / Bodrum





# SÖĞÜTLÜÇEŞME / İSTANBUL

2024 Eylül

## TERMİNAL KADIKÖY

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| İnşaat Alanı          | : 21 bin m2       |
| Kiralanabilir Alan    | : 16 bin m2       |
| Toplam Yatırım Tutarı | : 59M Euro (*)    |
| Gerçekleşen Yatırım   | : 53,5M Euro (**) |
| Öngörülen Kira Geliri | : 9,6M Euro/Yıl   |
| Açılış Tarihi         | : Eylül 2024      |
| Arazi Mülkiyet Dönemi | : 2051            |

KDV dahildir.

(\*) 16.2M Euro hisse devir bedeli dahildir.

(\*\*) 30.04.2024 itibarıyla gerçekleşen yatırım bedeline hisse devir bedeli dahildir.





# YALIKAVAK / BODRUM

2025

## YALIKAVAK VILLA PROJESİ

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Arsa Alanı               | : 22 bin m2       |
| Ünite Sayısı             | : 29 Villa        |
| Planlanan Yatırım Tutarı | : 61M Euro (*)    |
| Gerçekleşen Yatırım      | : 35.3M Euro (**) |
| Tahmini Satış Geliri     | : 95M Euro        |
| Planlanan Teslim Tarihi  | : 2025 Q2         |

*KDV dahildir.*

*(\*) 20.4M Euro arsa bedeli dahildir.*

*(\*\*) 30.04.2024 itibarıyla gerçekleşen yatırım bedeline arsa bedeli dahil edilmiştir.*





# KIYIKIŞLACIK / BODRUM

2027

## IASOS LOFT PROJESİ

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Arsa Alanı               | : 83 bin m2       |
| İnşaat Alanı             | : 55 bin m2       |
| Satılabilir Alan         | : 43 bin m2       |
| Planlanan Yatırım Tutarı | : 143M Euro (*)   |
| Gerçekleşen Yatırım      | : 24.7M Euro (**) |
| Tahmini Gelir            | : 206M Euro       |
| Planlanan Açılış Tarihi  | : 2027            |

*KDV dahildir.*

*(\*) 23.9M Euro hisse devir bedeli dahildir.*

*(\*\*) 30.04.2024 itibarıyla gerçekleşen yatırım bedeline hisse devir bedeli dahildir.*





Yaşam  
Alanları

Tüm Koya Hakim  
Plaj & Su Sporları

Sosyal Tesis  
Alanları





# YENİ YATIRIMLAR



**2027**

Tuzla Novotel / İstanbul

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| İnşaat Alanı          | : 12.256 m <sup>2</sup> |
| Oda Sayısı            | : 150 Oda               |
| Toplam Yatırım Tutarı | : 15.3M Euro            |
| Öngörülen Kira Geliri | : 1.6M Euro/Yıl         |
| Açılış Tarihi         | : 2027                  |



**2028**

Esenboğa Novotel / Ankara

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| İnşaat Alanı          | : 12.611 m <sup>2</sup> |
| Oda Sayısı            | : 175 Oda               |
| Toplam Yatırım Tutarı | : 15.8M Euro            |
| Öngörülen Kira Geliri | : 0.7M Euro/Yıl         |
| Açılış Tarihi         | : 2028                  |

Bu sunumda yer alan bilgiler Akfen GYO A.Ş. (“Akfen GYO”) hakkında bilgi vermek amacıyla Akfen GYO tarafından hazırlanmıştır. Sunum’un içeriği Akfen GYO tarafından kamuya açıklanan bilgilere ve Şirket’in güvenilir olduğuna inandığı kaynaklardan topladığı bilgilere dayanır. Bu sunumda yer alan bilgiler Şirket 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 hiçbirisi Akfen GYO hisselerinin veya tahvillerinin satılması veya ihraç edilmesiyle ilgili veya satın alınması veya satın alınması taahhüdünde bulunulması için bir çağrı veya teklif niteliği taşımaz. Burada yer alan hiçbir bilgi herhangi bir sözleşme icap veya taahhüdün kendisini veya temelini oluşturmaz. Akfen GYO hisse senetlerine veya tahvillerine yatırım yapan ya da yapmayı düşünen yatırımcılar buna ilişkin kararlarını kendileri tarafından yapılan veya kendilerinin yaptıracakları araştırma inceleme ve değerlendirmeler sonucu vermelidirler.

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

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

Yatırımcı İlişkileri

[info@akfengyo.com.tr](mailto:info@akfengyo.com.tr) Tel: +90 212 371 8700



# TEŞEKKÜRLER



EYILMAZ@AKFEN.COM.TR



AKFENGYO.COM.TR



**EKLER**



# TMS 29 FİNANSAL SONUÇLARA ETKİSİ

| (milyon TL)<br>Seçilmiş Konsolide Finansal Durum Tablosu | TMS 29 Enf. Muh. Dahil |        |     | TMS 29 Enf. Muh. Hariç (*) |        |     |
|----------------------------------------------------------|------------------------|--------|-----|----------------------------|--------|-----|
|                                                          | 2023                   | 2022   | %Δ  | 2023                       | 2022   | %Δ  |
| Toplam Varlıklar                                         | 23.380                 | 20.512 | 14% | 22.979                     | 12.386 | 86% |
| Toplam Yükümlülükler                                     | 7.598                  | 7.479  | 2%  | 7.889                      | 4.534  | 74% |
| Özkaynaklar                                              | 15.783                 | 13.033 | 21% | 15.091                     | 7.852  | 92% |

| Seçilmiş Konsolide Gelir Tablosu Kalemleri | TMS 29 Enf. Muh. Dahil |       |      | TMS 29 Enf. Muh. Hariç (*) |            |      |
|--------------------------------------------|------------------------|-------|------|----------------------------|------------|------|
|                                            | 2023                   | 2022  | %Δ   | 2023                       | 2022       | %Δ   |
| Hasılat                                    | 1.095                  | 946   | 16%  | 906                        | 512        | 77%  |
| Brüt Kar                                   | 1.057                  | 909   | 16%  | 876                        | 492        | 78%  |
| Esas Faaliyet Karı                         | 1.463                  | 872   | 68%  | 7.705 (**)                 | 3.737 (**) | 106% |
| Net Dönem Karı (Ana Ortaklık Payı)         | 726                    | 1.333 | -45% | 4.477 (**)                 | 3.082 (**) | 45%  |
| FAVÖK                                      | 984                    | 877   | 12%  | 811                        | 473        | 71%  |

(\*) TMS 29 Enflasyon muhasebesi hariç veriler şirketin 31 Aralık 2023 tarihli bağımsız denetim raporunda yer almamaktadır.

(\*\*) TMS 29 Enflasyon muhasebesi dahil verilere kıyasen oluşan fark temel olarak şirketimiz aktifinde bulunan varlıkların gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır.

# DETAYLI PORTFÖY TABLOSU

|                     | Portföy                        | Kapasite      | Açılış Tarihi | Arsa Kira Vadesi | Değeri (EUR)<br>(31.12.2023) | Yatırım (EUR)<br>(31.12.2023) |
|---------------------|--------------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Oteller             | Novotel ve Ibis Otel Z.burnu   | 208 / 228 oda | Mar.07        | 2067             | 63,5                         | 23,1                          |
|                     | Ibis Otel Eskişehir            | 108 oda       | Nis.07        | 2029             | 1,1                          | 4,6                           |
|                     | Novotel Trabzon                | 200 oda       | Eki.08        | 2058             | 27,1                         | 13,9                          |
|                     | Novotel ve Ibis Otel Gaziantep | 92 / 177 oda  | Oca.10        | 2038             | 14,5                         | 16,2                          |
|                     | Novotel ve Ibis Otel Kayseri   | 96 / 160 oda  | Mar.10        | 2058             | 10,9                         | 12,2                          |
|                     | Ibis Otel Bursa                | 200 oda       | Kas.10        | 2040             | 7,8                          | 8,9                           |
|                     | Ibis Otel Adana                | 165 oda       | Eyl.12        | Mülkiyet         | 13,5                         | 9,7                           |
|                     | Ibis Otel Esenyurt             | 156 oda       | Oca.13        | Mülkiyet         | 12,4                         | 8,0                           |
|                     | Ibis Otel İzmir Alsancak       | 140 oda       | Haz.13        | 2059             | 14,5                         | 6,5                           |
|                     | Ibis Otel Ankara Airport       | 147 oda       | Eyl.14        | Mülkiyet         | 9,2                          | 8,8                           |
|                     | Novotel Karaköy                | 200 oda       | Şub.16        | 2058             | 94,3                         | 35,6                          |
|                     | Ibis Otel Tuzla                | 200 oda       | Nis.17        | Mülkiyet         | 21,8                         | 16,0                          |
|                     | Ibis Otel Yaroslavl            | 177 oda       | Eyl.11        | Mülkiyet         | 12,4                         | 16,1                          |
|                     | Ibis Otel Samara               | 204 oda       | Mar.12        | Mülkiyet         | 10,5                         | 14,7                          |
|                     | Ibis Otel Kaliningrad          | 167 oda       | Ağu.13        | Mülkiyet         | 17,0                         | 15,0                          |
|                     | Ibis Otel Moskova              | 317 oda       | Tem.15        | 2059             | 28,2                         | 33,0                          |
| Tatil köyü          | Bodrum Loft                    | 92 oda        | Tem.20        | 2067             | 36,9                         | 27,6                          |
| Ofis                | Samara Ofis                    | 4637 m²       | Mar.12        | Mülkiyet         | 4,5                          | 7,3                           |
| Yurtlar             | Isparta Yurdu                  | 4.032 yatak   | Ara.18        | 2042             | 13,2                         | 14,4                          |
|                     | Kütahya Yurdu                  | 3.808 yatak   | Eyl.19        | 2045             | 9,8                          | 10,9                          |
| Fabrika             | Hadımköy Fabrikası             | ~ 7.027 m²    | -             | Mülkiyet         | 3,1                          | 3,1                           |
| Devam Eden Projeler | Söğütlüçeşme Projesi           | ~18.250 m2    | Plan. 2024    | 2051             | 56,4                         | 25,7                          |
|                     | Yalıkavak Arsası               | ~22.197m2     | Plan. 2025    | Mülkiyet         | 53,4                         | 27,0                          |
|                     | Kıyıkışlacık Arsası            | ~83.625 m2    | -             | Mülkiyet         | 37,8                         | 24,3                          |
| Toplam              |                                |               |               |                  | 573,8                        | 382,6                         |

Yatırım tutarlarında KDV hariçtir.