



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĐI

Aylık Yatırımcı Raporu

"MAYIS 2015"

AKFEN GYO

Mayıs 2015

Otel Performans Özeti

► Türkiye ve Rusya'da değişken kira sözleşmeleri ile Accor tarafından işletilen 13 tanesi Türkiye'de, 3 tanesi Rusya'da bulunan toplam 16 operasyonel otelden elde edilen kira geliri 2015 yılının ilk 5 ayında 2014 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %4 artmıştır.

► Sabit kira sözleşmeli KKTC Merit Park Oteli ve Samara Ofis projesi de dahil olmak üzere 2015 yılının ilk 5 ayında gerçekleşen toplam kira geliri 2014 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %3 artmıştır.

Türkiye - Ibis Otel 2015 Ocak - Mayıs / 2014 Ocak - Mayıs Karşılaştırma

► 2015 yılının ilk 5 ayında Türkiye'de bulunan operasyonel 9 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 42 olarak gerçekleşmiştir.

► Türkiye'de faaliyette bulunan 9 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı 2015 yılının ilk 5 ayında %68 olarak gerçekleşmiştir.

► 2015 yılının ilk 5 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %6 artmıştır.

Türkiye - Novotel 2015 Ocak - Mayıs / 2014 Ocak - Mayıs Karşılaştırma

► 2015 yılının ilk 5 ayında Türkiye'de bulunan operasyonel 4 Novotel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 62 olarak gerçekleşmiştir.

► Türkiye'de faaliyette bulunan 4 Novotel'in ortalama doluluk oranı %71 olarak gerçekleşmiştir.

► 2015 yılının ilk 5 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %9 azalmıştır.

Türkiye - Toplam 2015 Ocak - Mayıs / 2014 Ocak - Mayıs Karşılaştırma

► Türkiye'de faaliyette bulunan toplam 13 otelin 2015 yılının ilk 5 ayında ortalama oda fiyatı Euro bazında 48 olarak gerçekleşmiştir.

► Türkiye Otellerinin ortalama doluluk oranı %69 olarak gerçekleşmiştir.

► 2015 yılının ilk 5 ayında Türkiye otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında aynı seviyede gerçekleşmiştir.

Rusya - Ibis Otel 2015 Ocak - Mayıs / 2014 Ocak - Mayıs Karşılaştırma

► 2015 yılının ilk 5 ayında Rusya'da bulunan operasyonel 3 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı 36 Euro olarak gerçekleşmiştir.

► Bu 3 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı %52 olarak gerçekleşmiştir.

► 2015 yılının ilk 5 ayında Rusya otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %17 artmıştır.

AKFEN GYO - 2007-2015 OTEL İŞLETME PERFORMANSLARI

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak-Mayıs	Ocak-Mayıs	
1481 oda												
TÜRKİYE TOPLAM - İBIS	% Doluluk Oranı	68%	83%	73%	52%	61%	64%	64%	65%	67%	68%	1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	53	63	63	58	50	52	48	42	42	42	-1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	93	119	134	115	117	121	122	121	125	118	-6%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	36.4	51.9	45.5	30.3	30.7	33.7	30.8	27.1	28.3	28.4	1%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	63.6	98.0	97.3	60.3	71.6	77.6	77.7	78.8	84.2	80.4	-4%
	Toplam Otel Geliri (Euro)	4,223,717	7,519,568	6,402,021	8,709,471	11,582,439	13,613,967	16,854,796	16,316,698	6,791,943	7,747,234	14%
	Toplam Otel Geliri (TL)	7,389,756	14,200,454	13,695,295	17,326,371	26,973,407	31,366,097	42,558,114	47,383,383	20,234,194	21,922,228	8%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	45	61	52	36	36	40	37	33	34	35	3%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	78	115	112	71	85	92	93	95	100	98	-2%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					49%	46%	42%	41%	46%	41%	-4%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	23%	23%	31%	29%	29%	27%	28%	26%	-2%
	Akfen Kira Geliri (Euro)	967,218	1,731,305	1,477,445	2,030,808	3,539,438	3,988,328	4,870,524	4,370,565	1,913,988	2,026,731	6%
Akfen Kira Geliri (TL)	1,701,832	3,272,243	3,164,121	4,040,074	8,244,538	9,193,184	12,285,274	12,705,184	5,699,664	5,748,603	1%	

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak-Mayıs	Ocak-Mayıs	
596 oda												
TÜRKİYE TOPLAM - NOVOTEL	% Doluluk Oranı	56%	67%	60%	61%	69%	74%	74%	70%	69%	71%	2%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	83	84	69	64	66	70	70	68	65	62	-4%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	147	160	147	126	154	160	177	198	193	177	-8%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	46.7	56.1	41.0	39.2	45.1	51.3	51.9	47.9	44.5	44.2	-1%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	82.4	106.3	87.6	77.0	105.2	117.9	131.0	138.9	132.4	125.3	-5%
	Toplam Otel Geliri (Euro)	4,261,771	7,380,437	8,756,032	12,390,708	14,302,758	16,094,673	16,383,843	14,834,979	5,766,951	5,720,787	-1%
	Toplam Otel Geliri (TL)	7,521,380	13,974,089	18,725,858	24,321,384	33,327,388	37,004,335	41,240,011	43,041,563	17,143,138	16,241,387	-5%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	70	79	59	59	66	74	75	68	64	64	-1%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	123	149	126	116	153	170	190	198	191	180	-6%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					41%	42%	43%	42%	42%	38%	-5%
	Kira / Otel Geliri %	22%	22%	27%	24%	25%	24%	26%	26%	25%	23%	-2%
	Akfen Kira Geliri (Euro)	945,590	1,631,696	2,360,554	2,947,335	3,590,179	3,888,289	4,248,507	3,802,592	1,434,788	1,311,110	-9%
Akfen Kira Geliri (TL)	1,681,448	3,093,370	5,076,372	5,863,428	8,364,699	8,940,786	10,684,138	11,031,727	4,257,900	3,752,426	-12%	

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak-Mayıs	Ocak-Mayıs	
2077 oda												
TÜRKİYE TOPLAM - İBIS&NOVOTEL	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	64%	68%	67%	67%	68%	69%	1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	60	56	50	49	48	-3%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	137	141	145	146	136	-7%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	40.6	37.6	33.4	33.3	33.0	-1%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	93.4	94.8	97.0	99.0	93.4	-6%
	Toplam Otel Geliri (Euro)	8,485,488	14,900,005	15,158,053	21,100,179	25,885,197	29,708,640	33,238,639	31,151,677	12,558,895	13,468,021	7%
	Toplam Otel Geliri (TL)	14,911,135	28,174,543	32,421,153	41,647,754	60,300,795	68,370,432	83,798,125	90,424,946	37,377,332	38,163,615	2%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	48	53	49	43	43	43	0%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	123	124	126	128	122	-5%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					45%	44%	43%	41%	44%	40%	-4%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	25%	24%	28%	27%	27%	26%	27%	25%	-2%
	Akfen Kira Geliri (Euro)	1,912,807	3,363,001	3,837,999	4,978,143	7,129,617	7,876,617	9,119,031	8,173,157	3,348,777	3,337,841	0%
Akfen Kira Geliri (TL)	3,383,280	6,365,612	8,240,493	9,903,502	16,609,237	18,133,969	22,969,412	23,736,911	9,957,564	9,501,030	-5%	

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
548 rooms		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak-Mayıs	Ocak-Mayıs	
RUSYA TOPLAM - IBIS	% Doluluk Oranı					36%	59%	58%	53%	50%	52%	2%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)					46	51	53	46	49	36	-27%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)					110	117	136	135	146	101	-30%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)					16.7	29.7	30.9	24.5	24.4	18.5	-24%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)					39.6	68.3	78.4	71.3	72.8	52.4	-28%
	Toplam Otel Geliri (Euro)					474,235	5,220,354	6,734,014	6,746,038	2,786,361	2,126,212	-24%
	Toplam Otel Geliri (TL)					1,125,027	11,989,021	17,104,003	19,600,608	8,297,386	6,040,239	-27%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)					23	41	42	34	34	26	-24%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)					54	94	107	98	100	73	-27%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					2%	41%	43%	39%	37%	37%	-1%
	Kira / Otel Geliri %					0%	25%	30%	44%	45%	68%	24%
	Akfen Kira Geliri (Euro)					0	1,299,960	1,996,248	2,993,934	1,242,974	1,454,077	17%
Akfen Kira Geliri (TL)					0	2,981,781	5,131,169	8,700,836	3,708,551	3,857,117	4%	

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
2625 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak-Mayıs	Ocak-Mayıs	
TÜRKİYE & RUSYA ANA TOPLAM	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	63%	66%	65%	64%	64%	65%	2%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	58	56	49	49	46	-7%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	134	140	144	146	130	-11%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	38.6	36.3	31.5	31.3	29.9	-4%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	88.7	91.6	91.4	93.2	84.8	-9%
	Toplam Otel Geliri (Euro)	8,485,488	14,900,005	15,158,053	21,100,179	26,359,431	34,928,994	39,972,653	37,897,715	15,345,256	15,594,232	2%
	Toplam Otel Geliri (TL)	14,911,135	28,174,543	32,421,153	41,647,754	61,425,822	80,359,453	100,902,128	110,025,554	45,674,717	44,203,854	-3%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	47	51	48	41	41	39	-4%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	117	121	120	122	112	-9%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					44%	43%	43%	41%	43%	39%	-4%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	25%	24%	27%	26%	28%	29%	30%	31%	1%
	Akfen Kira Geliri (Euro)	1,912,807	3,363,001	3,837,999	4,978,143	7,129,617	9,176,577	11,115,279	11,167,091	4,591,751	4,791,918	4%
Akfen Kira Geliri (TL)	3,383,280	6,365,612	8,240,493	9,903,502	16,609,237	21,115,750	28,100,581	32,437,747	13,666,114	13,358,147	-2%	

299 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014	2015	Değişim %
Merit Park Otel/ Casino Kira Geliri (EURO)		1,500,000	4,581,244	4,386,159	4,259,840	4,709,840	4,475,180	4,750,000	4,750,000	1,979,167	1,979,167	0%
Merit Park Hotel/ Casino Kira Geliri (TL)		2,667,300	8,602,631	9,444,952	8,567,482	11,011,714	10,294,900	11,997,391	13,818,700	5,820,887	5,609,472	-4%

Samara Ofis Kira Geliri (EURO)								378,782	621,792	217,066	238,200	10%
Samara Ofis Kira Geliri (TL)								970,036	1,803,427	644,350	639,718	-1%

	843 oda	1,043 oda	1,043 oda	1,768 oda	1,945 oda	2,314 oda	2,777 oda	2,924 oda	2,777 oda	2,911 oda	
ANA TOPLAM (EURO)	3,412,807	7,944,245	8,224,158	9,237,983	11,839,457	13,651,757	16,244,061	16,538,883	6,787,984	7,009,285	3%
ANA TOPLAM (TL)	6,050,580	14,968,243	17,685,445	18,470,985	27,620,951	31,410,650	41,068,008	48,059,873	20,131,351	19,607,337	-3%

AKFEN GYO

YATIRIM TAMAMLANMA DURUMU

31 Mayıs 2015 itibarıyla

TÜRKİYE

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Novotel Karaköy	İstanbul	200	İnşaat Halinde	35,350,000	85%	78%	2015
Ibis Otel Tuzla	Tuzla	200	İnşaat Halinde	17,200,000	58%	23%	2016

31 Mayıs 2015 itibarıyla

RUSYA

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Ibis Otel Moskova	Moskova	317	İnşaat Halinde	33,500,000	97%	100%	2015

* İnşaat dönemi finansman maliyeti ve projelere atfedilebilen genel yönetim giderleri dahil değildir.

** Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.