



# *AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI*

*Aylık Yatırımcı Raporu*

*"KASIM 2016"*

# AKFEN GYO

*Kasım 2016*

## Otel Performans Özeti

► Değişken kira sözleşmeleri ile Accor tarafından işletilen 14 tanesi Türkiye'de, 4 tanesi Rusya'da bulunan toplam 18 operasyonel otelden elde edilen kira geliri 2016 yılının ilk 11 ayında 2015 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %2 azalmış, TL bazında ise %2 artmıştır.

► Sabit kira sözleşmeli KKTC Merit Park Oteli ve Samara Ofis projesi de dahil olmak üzere 2016 yılının ilk 11 ayında gerçekleşen toplam kira geliri 2015 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %1 azalmış, TL bazında ise %4 artmıştır.

### Türkiye - Ibis Otel 2016 Kasım/ 2015 Kasım Karşılaştırma

► 2016 yılının ilk 11 ayında Türkiye'de bulunan operasyonel 9 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 34 olarak gerçekleşmiştir.

► Türkiye'de faaliyette bulunan 9 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı 2016 yılının ilk 11 ayında %61 olarak gerçekleşmiştir.

► 2016 yılının ilk 11 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %22, TL bazında ise %14 azalmıştır.

### Türkiye - Novotel 2016 Kasım/ 2015 Kasım Karşılaştırma

► 2016 yılının ilk 11 ayında Türkiye'de bulunan operasyonel 5 Novotel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 52 olarak gerçekleşmiştir.

► Türkiye'de faaliyette bulunan 5 Novotel'in ortalama doluluk oranı %57 olarak gerçekleşmiştir.

► 2016 yılının ilk 11 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %16, TL bazında ise %8 azalmıştır.

### Türkiye - Toplam 2016 Kasım/ 2015 Kasım Karşılaştırma

► Türkiye'de faaliyette bulunan toplam 14 otelin 2016 yılının ilk 11 ayında ortalama oda fiyatı Euro bazında 40 olarak gerçekleşmiştir.

► Türkiye Otellerinin ortalama doluluk oranı %60 olarak gerçekleşmiştir.

► 2016 yılının ilk 11 ayında Türkiye otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %19, TL bazında ise %12 azalmıştır.

### Rusya - Ibis Otel 2016 Kasım/ 2015 Kasım Karşılaştırma

► 2016 yılının ilk 11 ayında Rusya'da bulunan operasyonel 4 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı 36 Euro olarak gerçekleşmiştir.

► Bu 4 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı %59 olarak gerçekleşmiştir.

► 2016 yılının ilk 11 ayında Rusya otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %36, TL bazında ise %30 artmıştır.

AKFEN GYO - 2007-2016 OTEL İŞLETME PERFORMANSLARI

	2007-2015 YILLIK										2015	2016	Değişim %
	1481 oda										Ocak - Kasım	Ocak - Kasım	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015				
<b>TÜRKİYE TOPLAM - İBİS</b>	% Doluluk Oranı	68%	83%	73%	52%	61%	64%	64%	65%	66%	66%	61%	-5%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	53	63	63	58	50	52	48	42	39	40	34	-14%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	93	119	134	115	117	121	122	121	118	119	112	-6%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	36.4	51.9	45.5	30.3	30.7	33.7	30.8	27.1	25.9	26.2	20.9	-20%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	63.6	98.0	97.3	60.3	71.6	77.6	77.7	78.8	77.8	78.5	68.9	-12%
	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	17,023,423	15,792,850	12,595,379	-20%
	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	51,201,078	47,296,227	41,575,005	-12%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	45	61	52	36	36	40	37	33	31	32	25	-21%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	78	115	112	71	85	92	93	95	95	96	84	-12%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Kartı %)					49%	46%	42%	41%	39%	40%	34%	-5%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	23%	23%	31%	29%	29%	27%	26%	26%	26%	-1%
	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	4,454,002	4,167,266	3,250,364	-22%
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	13,414,729	12,504,856	10,728,414	-14%	

	2007-2015 YILLIK										2015	2016	Değişim %
	796 oda										Ocak - Kasım	Ocak - Kasım	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015				
<b>TÜRKİYE TOPLAM - NOVOTEL</b>	% Doluluk Oranı	56%	67%	60%	61%	69%	74%	74%	70%	69%	71%	57%	-14%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	83	84	69	64	66	70	70	68	64	66	52	-21%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	147	160	147	126	154	160	177	198	194	197	170	-14%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	46.7	56.1	41.0	39.2	45.1	51.3	51.9	47.9	44.4	46.2	29.2	-37%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	82.4	106.3	87.6	77.0	105.2	117.9	131.0	138.9	133.8	138.8	96.4	-31%
	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	13,650,830	12,982,382	10,927,002	-16%
	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	41,234,631	39,113,511	36,103,513	-8%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	70	79	59	59	66	74	75	68	63	65	42	-35%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	123	149	126	116	153	170	190	198	189	196	140	-28%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Kartı %)					41%	42%	43%	42%	41%	42%	25%	-17%
	Kira / Otel Geliri %	22%	22%	27%	24%	25%	24%	26%	26%	25%	26%	26%	0%
	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	3,472,105	3,385,095	2,850,583	-16%
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	10,565,880	10,289,780	9,420,237	-8%	

	2007-2015 YILLIK										2015	2016	Değişim %
	2.277 oda										Ocak - Kasım	Ocak - Kasım	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015				
<b>TÜRKİYE TOPLAM - İBİS&amp;NOVOTEL</b>	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	64%	68%	67%	67%	67%	67%	60%	-8%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	60	56	50	47	47	40	-16%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	137	141	145	141	143	131	-8%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	40.6	37.6	33.4	31.2	32.0	23.7	-26%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	93.4	94.8	97.0	93.9	96.0	78.3	-18%
	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	30,674,253	28,775,232	23,522,382	-18%
	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	92,435,710	86,409,738	77,678,517	-10%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	48	53	49	43	40	41	31	-25%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	123	124	126	122	125	103	-17%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Kartı %)					45%	44%	43%	41%	40%	40%	30%	-10%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	25%	24%	28%	27%	27%	26%	26%	26%	26%	0%
	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	7,926,107	7,552,360	6,100,947	-19%
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	23,980,609	22,794,636	20,148,652	-12%	

		2007-2015 YILLIK									2015	2016	Değişim %
865 rooms		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ocak - Kasım	Ocak - Kasım	
RUSYA TOPLAMI - İBİS	% Doluluk Oranı					36%	59%	58%	53%	52%	54%	59%	6%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)					46	51	53	46	36	36	36	-1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)					110	117	136	135	111	111	120	8%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)					16.7	29.7	30.9	24.5	18.9	19.5	21.4	10%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)					39.6	68.3	78.4	71.3	58.0	59.4	71.1	20%
	Toplam Otel Geliri (Euro)					474,235	5,220,354	6,734,014	6,746,038	6,552,993	6,026,733	8,594,642	43%
	Toplam Otel Geliri (TL)					1,125,027	11,989,021	17,104,003	19,600,608	20,057,044	18,387,113	28,489,659	55%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)					23	41	42	34	26	27	30	12%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)					54	94	107	98	79	81	98	21%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					2%	41%	43%	39%	36%	38%	41%	4%
	Kira / Otel Geliri %					0%	25%	30%	44%	59%	58%	56%	-3%
	Akfen Kira Geliri (Euro)					0	1,299,960	1,996,248	2,993,934	3,878,550	3,516,341	4,783,390	36%
	Akfen Kira Geliri (TL)					0	2,981,781	5,131,169	8,700,836	13,527,608	11,595,711	15,088,395	30%

		2007-2015 YILLIK									2015	2016	Değişim %
3.142 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ocak - Kasım	Ocak - Kasım	
TÜRKİYE & RUSYA ANA TOPLAM	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	63%	66%	65%	64%	63%	64%	60%	-4%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	58	56	49	45	45	39	-14%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	134	140	144	135	136	128	-6%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	38.6	36.3	31.5	28.1	28.9	23.1	-20%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	88.7	91.6	91.4	84.9	87.0	76.3	-12%
	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	37,227,246	34,801,964	32,117,024	-8%
	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	112,492,754	104,796,851	106,168,176	1%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	47	51	48	41	37	38	31	-19%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	117	121	120	111	114	102	-11%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					44%	43%	43%	41%	39%	40%	33%	-7%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	25%	24%	27%	26%	28%	29%	32%	32%	34%	2%
	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	11,804,657	11,068,701	10,884,337	-2%
	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	37,508,217	34,390,347	35,237,047	2%

286 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015	2016	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	4,750,000	4,354,167	4,354,167	
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	13,818,700	13,074,256	14,320,853	10%

Samara Ofis Kira Geliri (EURO)								378,782	621,792	621,792	503,323	476,910	-5%
Samara Ofis Kira Geliri (TL)								970,036	1,803,427	1,803,427	1,479,130	1,494,358	1%

		843 oda	1,043 oda	1,043 oda	1,768 oda	1,945 oda	2,314 oda	2,777 oda	2,911 oda	3,228 oda	3,228 oda	3,428 oda	Değişim %
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	16,538,883	15,926,191	15,715,414	
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	48,059,873	48,943,734	51,052,258	4%

# AKFEN GYO

## YATIRIM TAMAMLANMA DURUMU

30 Kasım 2016 itibarıyla

### TÜRKİYE

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Ibis Otel Tuzla	Tuzla	200	İnşaat Tamamlandı	17,300,000	100%	100%	2017

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

\*\* Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.