



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Aylık Yatırımcı Raporu

"AĞUSTOS 2016"

AKFEN GYO

Ağustos 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 8 ayında 2015 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %4 azalmış, TL bazında ise %6 artmıştır.
- ▶ Sabit kira sözleşmeli KKTC Merit Park Oteli ve Samara Ofis projesi de dahil olmak üzere 2016 yılının ilk 8 ayında gerçekleşen toplam kira geliri 2015 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %3 azalmış, TL bazında ise %8 artmıştır.

Türkiye - Ibis Otel 2016 Ağustos/ 2015 Ağustos Karşılaştırma

- ▶ 2016 yılının ilk 8 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 8 ayında %63 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2016 yılının ilk 8 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %21, TL bazında ise %12 azalmıştır.

Türkiye - Novotel 2016 Ağustos/ 2015 Ağustos Karşılaştırma

- ▶ 2016 yılının ilk 8 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 8 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %19, TL bazında %11 azalmıştır.

Türkiye - Toplam 2016 Ağustos/ 2015 Ağustos Karşılaştırma

- ▶ Türkiye'de faaliyette bulunan toplam 14 otelin 2016 yılının ilk 8 ayında ortalama oda fiyatı Euro bazında 40 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Türkiye Otellerinin ortalama doluluk oranı %61 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2016 yılının ilk 8 ayında Türkiye otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %20, TL bazında ise %11 azalmıştır.

Rusya - Ibis Otel 2016 Ağustos/ 2015 Ağustos Karşılaştırma

- ▶ 2016 yılının ilk 8 ayında Rusya'da bulunan operasyonel 4 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı 34 Euro olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Bu 4 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı %57 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2016 yılının ilk 8 ayında Rusya otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %37, TL bazında %49 artmıştır.

AKFEN GYO - 2007-2016 OTEL İŞLETME PERFORMANSLARI

	2007-2014 YILLIK										2015		2016		Değişim %
	1481 oda										Ocak - Ağustos		Ocak - Ağustos		
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015						
TÜRKİYE TOPLAM - İBİS	% Doluluk Oranı	68%	83%	73%	52%	61%	64%	64%	65%	66%	66%	63%	-4%		
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	53	63	63	58	50	52	48	42	39	41	34	-15%		
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	93	119	134	115	117	121	122	121	118	118	112	-5%		
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	36.4	51.9	45.5	30.3	30.7	33.7	30.8	27.1	25.9	27.0	21.5	-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	70.2	-11%		
	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	11,841,278	9,479,006	-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	34,452,306	30,927,469	-10%		
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	45	61	52	36	36	40	37	33	31	33	26	-20%		
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	78	115	112	71	85	92	93	95	95	96	86	-11%		
	Otel GOP% (Brüt İşletme Kartı %)					49%	46%	42%	41%	39%	40%	35%	-5%		
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	23%	23%	31%	29%	29%	27%	26%	26%	26%	0%		
	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	3,115,132	2,462,963	-21%		
	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	9,084,126	8,036,623	-12%		

	2007-2014 YILLIK										2015		2016		Değişim %
	796 oda										Ocak - Ağustos		Ocak - Ağustos		
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015						
TÜRKİYE TOPLAM - NOVOTEL	% Doluluk Oranı	56%	67%	60%	61%	69%	74%	74%	70%	69%	72%	57%	-15%		
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	83	84	69	64	66	70	70	68	64	67	52	-23%		
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	147	160	147	126	154	160	177	198	194	196	170	-13%		
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	46.7	56.1	41.0	39.2	45.1	51.3	51.9	47.9	44.4	48.4	29.8	-38%		
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	82.4	106.3	87.6	77.0	105.2	117.9	131.0	138.9	133.8	141.4	97.4	-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	9,862,429	7,985,964	-19%		
	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	28,921,654	26,108,843	-10%		
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	70	79	59	59	66	74	75	68	63	68	43	-37%		
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	123	149	126	116	153	170	190	198	189	199	141	-29%		
	Otel GOP% (Brüt İşletme Kartı %)					41%	42%	43%	42%	41%	42%	24%	-19%		
	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	2,599,307	2,096,960	-19%		
	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	7,707,465	6,866,350	-11%		

	2007-2014 YILLIK										2015		2016		Değişim %
	2.277 oda										Ocak - Ağustos		Ocak - Ağustos		
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015						
TÜRKİYE TOPLAM - İBİS&NOVOTEL	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	64%	68%	67%	67%	67%	68%	61%	-7%		
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	60	56	50	47	49	40	-18%		
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	137	141	145	141	142	130	-8%		
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	40.6	37.6	33.4	31.2	33.1	24.3	-27%		
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	93.4	94.8	97.0	93.9	96.8	79.4	-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	21,703,706	17,464,970	-20%		
	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	63,373,960	57,036,312	-10%		
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	48	53	49	43	40	43	32	-26%		
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	123	124	126	122	126	104	-17%		
	Otel GOP% (Brüt İşletme Kartı %)					45%	44%	43%	41%	40%	41%	30%	-11%		
	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	5,714,439	4,559,923	-20%		
	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	16,791,591	14,902,974	-11%		

	2007-2014 YILLIK										2015	2016	Değişim %
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ocak - Ağustos	Ocak - Ağustos		
	865 rooms												
RUSYA TOPLAMI - İBİS													
% Doluluk Oranı					36%	59%	58%	53%	52%	52%	57%	5%	
Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)					46	51	53	46	36	36	34	-4%	
Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)					110	117	136	135	111	106	113	7%	
Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)					16.7	29.7	30.9	24.5	18.9	18.7	19.7	6%	
Mevcut Oda Başına Gelir (TL)					39.6	68.3	78.4	71.3	58.0	54.9	64.5	17%	
Toplam Otel Geliri (Euro)					474,235	5,220,354	6,734,014	6,746,038	6,552,993	3,779,911	5,713,417	51%	
Toplam Otel Geliri (TL)					1,125,027	11,989,021	17,104,003	19,600,608	20,057,044	11,087,954	18,663,196	68%	
Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)					23	41	42	34	26	26	27	6%	
Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)					54	94	107	98	79	75	88	18%	
Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					2%	41%	43%	39%	36%	36%	39%	4%	
Kira / Otel Geliri %					0%	25%	30%	44%	59%	63%	57%	-6%	
Akfen Kira Geliri (Euro)					0	1,299,960	1,996,248	2,993,934	3,878,550	2,379,317	3,247,847	37%	
Akfen Kira Geliri (TL)					0	2,981,781	5,131,169	8,700,836	13,527,608	6,685,721	9,973,862	49%	

	2007-2014 YILLIK										2015	2016	Değişim %
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ocak - Ağustos	Ocak - Ağustos		
	3.142 oda												
TÜRKİYE & RUSYA ANA TOPLAM													
% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	63%	66%	65%	64%	63%	64%	60%	-5%	
Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	58	56	49	45	46	38	-17%	
Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	134	140	144	135	135	126	-7%	
Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	38.6	36.3	31.5	28.1	29.9	23.0	-23%	
Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	88.7	91.6	91.4	84.9	87.3	75.3	-14%	
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	25,483,617	23,178,387	-9%	
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	74,461,914	75,699,509	2%	
Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	47	51	48	41	37	39	31	-22%	
Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	117	121	120	111	114	100	-12%	
Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					44%	43%	43%	41%	39%	40%	32%	-8%	
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	8,093,756	7,807,769	-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	37,508,217	23,477,311	24,876,836	6%	

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015	2016	Değişim %
286 oda												
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	3,166,667	3,166,667	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	13,818,700	9,119,050	10,332,832	13%

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015	2016	Değişim %
Samara Ofis Kira Geliri (EURO)							378,782	621,792	621,792	375,801	337,006	-10%
Samara Ofis Kira Geliri (TL)							970,036	1,803,427	1,803,427	1,064,863	1,017,195	-4%

	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	11,636,224	11,311,442	-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	48,059,873	33,661,224	36,226,863	8%

AKFEN GYO

YATIRIM TAMAMLANMA DURUMU

31 Ağustos 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%	2016

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

** Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.