



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Aylık Yatırımcı Raporu

"EYLÜL 2015"

AKFEN GYO

Eylül 2015

Otel Performans Özeti

- ▶ Türkiye ve Rusya'da değişken kira sözleşmeleri ile Accor tarafından işletilen 13 tanesi Türkiye'de, 4 tanesi Rusya'da bulunan toplam 17 operasyonel otelden elde edilen kira geliri 2015 yılının ilk 9 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 9 ayında gerçekleşen toplam kira geliri 2014 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %2 artmıştır.

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

- ▶ 2015 yılının ilk 9 ayında Türkiye'de bulunan operasyonel 9 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 40 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Türkiye'de faaliyette bulunan 9 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı 2015 yılının ilk 9 ayında %66 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 9 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %2 artmıştır.

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

- ▶ 2015 yılının ilk 9 ayında Türkiye'de bulunan operasyonel 4 Novotel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 68 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Türkiye'de faaliyette bulunan 4 Novotel'in ortalama doluluk oranı %72 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 9 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %7 azalmıştır.

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

- ▶ Türkiye'de faaliyette bulunan toplam 13 otelin 2015 yılının ilk 9 ayında ortalama oda fiyatı Euro bazında 49 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Türkiye Otellerinin ortalama doluluk oranı %67 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 9 ayında Türkiye otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %2 azalmıştır.

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

- ▶ 2015 yılının ilk 9 ayında Rusya'da bulunan operasyonel 4 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı 36 Euro olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Bu 4 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı %52 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 9 ayında Rusya otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %22 artmıştır.

AKFEN GYO - 2007-2015 OTEL İŞLETME PERFORMANSLARI

	2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak - Eylül	Ocak - Eylül		
	1481 oda											
TÜRKİYE TOPLAM - İBIS	% Doluluk Oranı	68%	83%	73%	52%	61%	64%	64%	65%	67%	66%	-1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	53	63	63	58	50	52	48	42	42	40	-4%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	93	119	134	115	117	121	122	121	123	119	-3%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	36.4	51.9	45.5	30.3	30.7	33.7	30.8	27.1	28.1	26.5	-6%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	63.6	98.0	97.3	60.3	71.6	77.6	77.7	78.8	82.4	78.1	-5%
	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	12,268,190	13,041,026	6%
	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	35,943,290	38,502,057	7%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	45	61	52	36	36	40	37	33	34	32	-4%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	78	115	112	71	85	92	93	95	99	95	-4%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					49%	46%	42%	41%	43%	39%	-4%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	23%	23%	31%	29%	29%	27%	28%	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	3,380,494	3,434,587	2%
	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	9,905,889	10,162,445	3%

	2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak - Eylül	Ocak - Eylül		
	596 oda											
TÜRKİYE TOPLAM - NOVOTEL	% Doluluk Oranı	56%	67%	60%	61%	69%	74%	74%	70%	73%	72%	-1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	83	84	69	64	66	70	70	68	70	68	-3%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	147	160	147	126	154	160	177	198	205	202	-2%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	46.7	56.1	41.0	39.2	45.1	51.3	51.9	47.9	51.1	48.8	-4%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	82.4	106.3	87.6	77.0	105.2	117.9	131.0	138.9	149.6	144.9	-3%
	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	11,780,518	11,122,460	-6%
	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	34,397,160	33,174,890	-4%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	70	79	59	59	66	74	75	68	72	68	-6%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	123	149	126	116	153	170	190	198	212	203	-4%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					41%	42%	43%	42%	45%	43%	-2%
	Kira / Otel Geliri %	22%	22%	27%	24%	25%	24%	26%	26%	27%	27%	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	3,199,372	2,983,753	-7%
	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	9,319,984	9,005,163	-3%

	2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak - Eylül	Ocak - Eylül		
	2077 oda											
TÜRKİYE TOPLAM - İBIS&NOVOTEL	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	64%	68%	67%	67%	69%	67%	-1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	60	56	50	51	49	-5%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	137	141	145	150	145	-3%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	40.6	37.6	33.4	35.2	32.9	-7%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	93.4	94.8	97.0	103.0	97.6	-5%
	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	24,048,708	24,163,486	0%
	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	70,340,450	71,676,946	2%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	48	53	49	43	46	43	-7%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	123	124	126	134	126	-5%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					45%	44%	43%	41%	44%	41%	-3%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	25%	24%	28%	27%	27%	26%	27%	27%	-1%
	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	6,579,865	6,418,340	-2%
	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	19,225,873	19,167,608	0%

		2007-2014 YILLIK							2014	2015	Değişim %	
865 rooms		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak - Eylül	Ocak - Eylül	
RUSYA TOPLAM - IBIS	% Doluluk Oranı					36%	59%	58%	53%	53%	52%	-1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)					46	51	53	46	49	36	-26%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)					110	117	136	135	142	108	-24%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)					16.7	29.7	30.9	24.5	26.0	18.8	-28%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)					39.6	68.3	78.4	71.3	76.1	56.3	-26%
	Toplam Otel Geliri (Euro)					474,235	5,220,354	6,734,014	6,746,038	5,302,934	4,444,306	-16%
	Toplam Otel Geliri (TL)					1,125,027	11,989,021	17,104,003	19,600,608	15,520,129	13,330,619	-14%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)					23	41	42	34	35	26	-28%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)					54	94	107	98	104	77	-26%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					2%	41%	43%	39%	40%	36%	-3%
	Kira / Otel Geliri %					0%	25%	30%	44%	42%	62%	19%
	Akfen Kira Geliri (Euro)					0	1,299,960	1,996,248	2,993,934	2,245,611	2,741,744	22%
Akfen Kira Geliri (TL)					0	2,981,781	5,131,169	8,700,836	6,585,865	9,122,937	39%	

		2007-2014 YILLIK							2014	2015	Değişim %	
2942 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak - Eylül	Ocak - Eylül	
TÜRKİYE & RUSYA ANA TOPLAM	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	63%	66%	65%	64%	65%	64%	-2%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	58	56	49	51	46	-9%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	134	140	144	148	138	-7%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	38.6	36.3	31.5	33.2	29.6	-11%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	88.7	91.6	91.4	97.1	87.9	-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	29,351,641	28,607,792	-3%
	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	85,860,579	85,007,565	-1%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	47	51	48	41	43	39	-11%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	117	121	120	127	115	-10%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					44%	43%	43%	41%	43%	40%	-3%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	25%	24%	27%	26%	28%	29%	30%	32%	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	8,825,853	9,160,084	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	25,811,737	28,290,545	10%	

286 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	3,562,500	3,562,500	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	10,428,981	10,276,585	-1%

Samara Ofis Kira Geliri (EURO)							378,782	621,792	471,453	416,755	-12%
Samara Ofis Kira Geliri (TL)							970,036	1,803,427	1,372,767	1,205,353	-12%

	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	3,228 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	12,859,807	13,139,339	2%
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	37,613,486	39,772,483	6%

AKFEN GYO

YATIRIM TAMAMLANMA DURUMU

30 Eylül 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	94%	91%	2015
Ibis Otel Tuzla	Tuzla	200	İnşaat Halinde	17,200,000	65%	49%	2016

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

** Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.