



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Aylık Yatırımcı Raporu

"KASIM 2015"

AKFEN GYO

Kasım 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 11 ayında 2014 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %5 artmıştır.
- ▶ Sabit kira sözleşmeli KKTC Merit Park Oteli ve Samara Ofis projesi de dahil olmak üzere 2015 yılının ilk 11 ayında gerçekleşen toplam kira geliri 2014 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %3 artmıştır.

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

- ▶ 2015 yılının ilk 11 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 11 ayında %66 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 11 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %2 artmıştır.

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

- ▶ 2015 yılının ilk 11 ayında Türkiye'de bulunan operasyonel 4 Novotel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 66 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Türkiye'de faaliyette bulunan 4 Novotel'in ortalama doluluk oranı %71 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 11 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %9 azalmıştır.

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

- ▶ Türkiye'de faaliyette bulunan toplam 13 otelin 2015 yılının ilk 11 ayında ortalama oda fiyatı Euro bazında 47 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Türkiye Otellerinin ortalama doluluk oranı %67 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 11 ayında Türkiye otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %3 azalmıştır.

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

- ▶ 2015 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 %54 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 11 ayında Rusya otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %28 artmıştır.

AKFEN GYO - 2007-2015 OTEL İŞLETME PERFORMANSLARI

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
1481 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak - Kasım	Ocak - Kasım	
TÜRKİYE TOPLAM - İBIS	% Doluluk Oranı	68%	83%	73%	52%	61%	64%	64%	65%	66%	66%	0%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	53	63	63	58	50	52	48	42	42	40	-5%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	93	119	134	115	117	121	122	121	122	119	-2%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	36.4	51.9	45.5	30.3	30.7	33.7	30.8	27.1	27.6	26.2	-5%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	63.6	98.0	97.3	60.3	71.6	77.6	77.7	78.8	80.3	78.5	-2%
	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	15,041,403	15,792,850	5%
	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	43,784,884	47,296,227	8%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	45	61	52	36	36	40	37	33	33	32	-4%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	78	115	112	71	85	92	93	95	96	96	-1%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					49%	46%	42%	41%	41%	40%	-2%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	23%	23%	31%	29%	29%	27%	27%	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	4,076,729	4,167,266	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	11,876,066	12,504,856	5%

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
596 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak - Kasım	Ocak - Kasım	
TÜRKİYE TOPLAM - NOVOTEL	% Doluluk Oranı	56%	67%	60%	61%	69%	74%	74%	70%	72%	71%	-2%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	83	84	69	64	66	70	70	68	69	66	-5%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	147	160	147	126	154	160	177	198	201	197	-2%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	46.7	56.1	41.0	39.2	45.1	51.3	51.9	47.9	49.9	46.2	-7%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	82.4	106.3	87.6	77.0	105.2	117.9	131.0	138.9	145.2	138.8	-4%
	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	14,126,786	12,982,382	-8%
	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	41,043,256	39,113,511	-5%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	70	79	59	59	66	74	75	68	71	65	-8%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	123	149	126	116	153	170	190	198	206	196	-5%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					41%	42%	43%	42%	44%	42%	-2%
	Kira / Otel Geliri %	22%	22%	27%	24%	25%	24%	26%	26%	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	3,740,157	3,385,095	-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	10,855,555	10,289,780	-5%

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
2077 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak - Kasım	Ocak - Kasım	
TÜRKİYE TOPLAM - İBIS&NOVOTEL	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	64%	68%	67%	67%	68%	67%	-1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	60	56	50	51	47	-6%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	137	141	145	147	147	-3%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	40.6	37.6	33.4	34.4	32.0	-7%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	93.4	94.8	97.0	100.0	96.0	-4%
	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	29,168,189	28,775,232	-1%
	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	84,828,140	86,409,738	2%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	48	53	49	43	45	41	-7%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	123	124	126	130	125	-4%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					45%	44%	43%	41%	43%	40%	-2%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	25%	24%	28%	27%	27%	26%	27%	26%	-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	7,816,886	7,552,360	-3%
	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	22,731,620	22,794,636	0%

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
865 rooms		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak - Kasım	Ocak - Kasım	
RUSYA TOPLAM - IBIS	% Doluluk Oranı					36%	59%	58%	53%	54%	54%	0%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)					46	51	53	46	47	36	-23%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)					110	117	136	135	138	111	-19%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)					16.7	29.7	30.9	24.5	25.6	19.5	-24%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)					39.6	68.3	78.4	71.3	74.4	59.4	-20%
	Toplam Otel Geliri (Euro)					474,235	5,220,354	6,734,014	6,746,038	6,409,211	6,026,733	-6%
	Toplam Otel Geliri (TL)					1,125,027	11,989,021	17,104,003	19,600,608	18,650,182	18,387,113	-1%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)					23	41	42	34	35	27	-24%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)					54	94	107	98	102	81	-20%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					2%	41%	43%	39%	40%	38%	-3%
	Kira / Otel Geliri %					0%	25%	30%	44%	43%	58%	16%
	Akfen Kira Geliri (Euro)					0	1,299,960	1,996,248	2,993,934	2,741,931	3,516,341	28%
Akfen Kira Geliri (TL)					0	2,981,781	5,131,169	8,700,836	7,988,995	11,595,711	45%	

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
2942 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak - Kasım	Ocak - Kasım	
TÜRKİYE & RUSYA ANA TOPLAM	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	63%	66%	65%	64%	65%	64%	-1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	58	56	49	50	45	-10%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	134	140	144	146	136	-6%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	38.6	36.3	31.5	32.5	28.9	-11%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	88.7	91.6	91.4	94.4	87.0	-8%
	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	35,577,400	34,801,964	-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	103,478,322	104,796,851	1%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	47	51	48	41	43	38	-11%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	117	121	120	124	114	-8%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					44%	43%	43%	41%	42%	40%	-2%
	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	10,558,816	11,068,701	5%
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	30,720,616	34,390,347	12%	

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	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	12,688,794	13,074,256	3%

Samara Ofis Kira Geliri (EURO)								378,782	621,792	577,098	503,323	-13%
Samara Ofis Kira Geliri (TL)								970,036	1,803,427	1,666,406	1,479,130	-11%

		843 oda	1,043 oda	1,043 oda	1,768 oda	1,945 oda	2,314 oda	2,777 oda	2,911 oda	2,911 oda	3,228 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	15,490,081	15,926,191	
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	45,075,815	48,943,734	9%

AKFEN GYO

YATIRIM TAMAMLANMA DURUMU

30 Kasım 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	99%	100%	2016
Ibis Otel Tuzla	Tuzla	200	İnşaat Halinde	17,200,000	75%	60%	2016

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

** Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.

AKFEN GYO
Önemli Gelişmeler

Şirketimiz bağlı ortaklıkları olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. (Akfen GT), Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. (Akfen Karaköy), Hotel Development Investment BV (HDI), Russian Property Investment BV (RHI) ve Russian Property Investment BV (RPI) ile Credit Europe Bank N.V ("Banka") arasında, bağlı ortaklıklarımıza ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve yatırımları devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere toplam 104.000.000 Avro tutarında 2 yılı ana para geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmeleri imzalanmış olup Akfen GT tarafından 30.000.000 Avro, Akfen Karaköy tarafından 15.000.000 Avro, RPI tarafından 6.500.000 Avro ve HDI tarafından 8.500.000 Avro kredi kullanımı 06.11.2015 tarihi itibarıyla gerçekleşmiştir.

1)

Şirketimiz bağlı ortaklıklarımızdan Russian Hotel Investment BV (RHI), ve Hotel Development Investment BV (HDI) ile Credit Europe Bank arasında bahsi geçen bağlı ortaklıklarımıza ait mevcut kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere toplam 44.000.000 Avro tutarında 2 yılı ana para geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmeleri imzalanmış olup RHI tarafından 25.250.000 Avro ve HDI tarafından 18.750.000 Avro kredi kullanımı 17.11.2015 tarihi itibarıyla gerçekleşmiştir.

Yapılan kullanım sonrasında Şirketimiz'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanı tamamlanmıştır.