



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Aylık Yatırımcı Raporu

"TEMMUZ 2015"

AKFEN GYO

Temmuz 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 7 ayında 2014 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %6 artmıştır.
- ▶ Sabit kira sözleşmeli KKTC Merit Park Otel'i ve Samara Ofis projesi de dahil olmak üzere 2015 yılının ilk 7 ayında gerçekleşen toplam kira geliri 2014 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %4 artmıştır.

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

- ▶ 2015 yılının ilk 7 ayında Türkiye'de bulunan operasyonel 9 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 41 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Türkiye'de faaliyette bulunan 9 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı 2015 yılının ilk 7 ayında %66 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 7 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %7 artmıştır.

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

- ▶ 2015 yılının ilk 7 ayında Türkiye'de bulunan operasyonel 4 Novotel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 65 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Türkiye'de faaliyette bulunan 4 Novotel'in ortalama doluluk oranı %71 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 7 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %4 azalmıştır.

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

- ▶ Türkiye'de faaliyette bulunan toplam 13 otelin 2015 yılının ilk 7 ayında ortalama oda fiyatı Euro bazında 48 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Türkiye Otellerinin ortalama doluluk oranı %67 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 7 ayında Türkiye otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %2 artmıştır.

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

- ▶ 2015 yılının ilk 7 ayında Rusya'da bulunan operasyonel 4 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı 36 Euro olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Bu 4 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı %53 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 7 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 %
1481 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak-Temmuz	Ocak-Temmuz	
TÜRKİYE TOPLAM - İBIS	% Doluluk Oranı	68%	83%	73%	52%	61%	64%	64%	65%	64%	66%	1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	53	63	63	58	50	52	48	42	42	41	-2%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	93	119	134	115	117	121	122	121	124	117	-5%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	36.4	51.9	45.5	30.3	30.7	33.7	30.8	27.1	26.9	26.8	0%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	63.6	98.0	97.3	60.3	71.6	77.6	77.7	78.8	79.5	77.1	-3%
	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	9,101,075	10,292,906	13%
	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	26,875,169	29,550,005	10%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	45	61	52	36	36	40	37	33	32	33	2%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	78	115	112	71	85	92	93	95	95	94	-1%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					49%	46%	42%	41%	43%	39%	-4%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	23%	23%	31%	29%	29%	27%	27%	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	2,498,323	2,665,090	7%
	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	7,380,166	7,659,249	4%

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
596 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak-Temmuz	Ocak-Temmuz	
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	67	65	-4%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	147	160	147	126	154	160	177	198	198	187	-6%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	46.7	56.1	41.0	39.2	45.1	51.3	51.9	47.9	46.5	46.0	-1%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	82.4	106.3	87.6	77.0	105.2	117.9	131.0	138.9	137.0	132.5	-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	8,368,879	8,263,306	-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	24,626,364	23,858,673	-3%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	70	79	59	59	66	74	75	68	66	65	-1%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	123	149	126	116	153	170	190	198	195	188	-4%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					41%	42%	43%	42%	42%	40%	-2%
	Kira / Otel Geliri %	22%	22%	27%	24%	25%	24%	26%	26%	25%	25%	-1%
	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	2,114,159	2,039,656	-4%
	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	6,211,740	5,935,555	-4%

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
2077 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak-Temmuz	Ocak-Temmuz	
TÜRKİYE TOPLAM - İBIS&NOVOTEL	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	64%	68%	67%	67%	66%	67%	1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	60	56	50	50	48	-4%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	137	141	145	148	139	-6%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	40.6	37.6	33.4	33.0	32.4	-2%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	93.4	94.8	97.0	97.2	93.1	-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	17,469,954	18,556,212	6%
	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	51,501,532	53,408,678	4%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	48	53	49	43	43	42	-1%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	123	124	126	126	121	-4%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					45%	44%	43%	41%	42%	39%	-3%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	25%	24%	28%	27%	27%	26%	26%	25%	-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	4,612,482	4,704,747	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	13,591,906	13,594,803	0%

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
865 rooms		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak-Temmuz	Ocak-Temmuz	
RUSYA TOPLAM - IBIS	% Doluluk Oranı					36%	59%	58%	53%	52%	53%	1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)					46	51	53	46	49	36	-26%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)					110	117	136	135	145	106	-27%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)					16.7	29.7	30.9	24.5	25.6	19.4	-24%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)					39.6	68.3	78.4	71.3	75.5	56.2	-26%
	Toplam Otel Geliri (Euro)					474,235	5,220,354	6,734,014	6,746,038	4,078,354	3,228,635	-21%
	Toplam Otel Geliri (TL)					1,125,027	11,989,021	17,104,003	19,600,608	12,013,302	9,342,560	-22%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)					23	41	42	34	35	27	-24%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)					54	94	107	98	103	77	-25%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					2%	41%	43%	39%	39%	37%	-2%
	Kira / Otel Geliri %					0%	25%	30%	44%	43%	64%	21%
	Akfen Kira Geliri (Euro)					0	1,299,960	1,996,248	2,993,934	1,745,784	2,051,278	17%
Akfen Kira Geliri (TL)					0	2,981,781	5,131,169	8,700,836	5,154,565	5,646,512	10%	

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
2942 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak-Temmuz	Ocak-Temmuz	
TÜRKİYE & RUSYA ANA TOPLAM	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	63%	66%	65%	64%	63%	64%	1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	58	56	49	50	46	-8%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	134	140	144	147	133	-10%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	38.6	36.3	31.5	31.3	29.6	-6%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	88.7	91.6	91.4	92.4	85.1	-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	21,548,308	21,784,847	1%
	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	63,514,834	62,751,239	-1%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	47	51	48	41	41	39	-5%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	117	121	120	121	112	-8%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					44%	43%	43%	41%	42%	39%	-3%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	25%	24%	27%	26%	28%	29%	30%	31%	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	6,358,266	6,756,025	6%
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	18,746,471	19,241,316	3%	

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	2,770,833	2,770,833	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	8,139,678	7,961,515	-2%

Samara Ofis Kira Geliri (EURO)								378,782	621,792	347,497	335,099	-4%
Samara Ofis Kira Geliri (TL)								970,036	1,803,427	1,017,997	930,925	-9%

		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	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	9,476,596	9,861,957	4%
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	27,904,146	28,133,755	1%

AKFEN GYO

YATIRIM TAMAMLANMA DURUMU

31 Temmuz 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	92%	84%	2015
Ibis Otel Tuzla	Tuzla	200	İnşaat Halinde	17,200,000	61%	34%	2016

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

** Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.

AKFEN GYO
Önemli Gelişmeler

- 1) Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Hotel Development Investment BV tarafından Rusya'nın başkenti Moskova'da yatırımı yapılan 317 odalı İbis Otel Moskova, 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılmıştır.