



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĐI

Aylık Yatırımcı Raporu

"KASIM 2014"

AKFEN GYO

Ocak - Kasım 2014

Otel Performans Özeti

- ▶ Türkiye ve Rusya'da değişken kira sözleşmeleri ile Accor tarafından işletilen 13 tanesi Türkiye'de, 3 tanesi Rusya'da bulunan toplam 16 operasyonel otelden elde edilen kira geliri 2014 yılının ilk 11 ayında 2013 yılının aynı dönemine göre TL bazında %16 artmıştır.
- ▶ Sabit kira sözleşmeli KKTC Merit Park Oteli ve Samara Ofis projesi de dahil olmak üzere 2014 yılının ilk 11 ayında gerçekleşen toplam kira geliri 2013 yılının aynı dönemine göre TL bazında %18 artmıştır.

Türkiye - Ibis Otel 2014 Ocak-Kasım / 2013 Ocak-Kasım Karşılaştırma

- ▶ 2014 yılının 11 ayında Türkiye'de bulunan operasyonel 9 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 42 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Türkiye'de faaliyette bulunan 9 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı 2014 yılının 11 ayında %66 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2014 yılının 11 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre TL bazında %5 artmıştır.

Türkiye - Novotel 2014 Ocak-Kasım / 2013 Ocak-Kasım Karşılaştırma

- ▶ 2014 yılının 11 ayında Türkiye'de bulunan operasyonel 4 Novotel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 69 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Türkiye'de faaliyette bulunan 4 Novotel'in ortalama doluluk oranı %72 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2014 yılının 11 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre TL bazında %5 artmıştır.

Türkiye - Toplam 2014 Ocak-Kasım / 2013 Ocak-Kasım Karşılaştırma

- ▶ Türkiye'de faaliyette bulunan toplam 13 otelin 2014 yılının ilk 11 ayında ortalama oda fiyatı Euro bazında 51 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Türkiye Otellerinin ortalama doluluk oranı %68 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2014 yılının ilk 11 ayında Türkiye otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre TL bazında %5 artmıştır.

Rusya - Ibis Otel 2014 Ocak-Kasım / 2013 Ocak-Kasım Karşılaştırma

- ▶ 2014 yılının ilk 11 ayında Rusya'da bulunan operasyonel 3 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı 47 Euro olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Bu 3 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı %54 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2014 yılının ilk 11 ayında Rusya otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre TL bazında %65 artmıştır.

AKFEN GYO - 2007-2014 OTEL İŞLETME PERFORMANSLARI

	2007-2013 YILLIK								2013	2014	Değişim %
	1481 oda								Ocak-Kasım	Ocak-Kasım	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013				
TÜRKİYE TOPLAM - İBIS	% Doluluk Oranı	68%	83%	73%	52%	61%	64%	64%	65%	66%	2%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	53	63	63	58	50	52	48	49	42	-14%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	93	119	134	115	117	121	122	122	122	0%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	36.4	51.9	45.5	30.3	30.7	33.7	30.8	31.4	27.6	-12%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	63.6	98.0	97.3	60.3	71.6	77.6	77.7	78.6	80.3	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	15,654,090	15,041,403	-4%
	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	39,174,524	43,784,884	12%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	45	61	52	36	36	40	37	37	33	-12%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	78	115	112	71	85	92	93	94	96	3%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					49%	46%	42%	42%	41%	-1%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	23%	23%	31%	29%	29%	29%	27%	-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	4,531,247	4,076,729	-10%
	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	11,325,734	11,876,066	5%

	2007-2013 YILLIK								2013	2014	Değişim %
	596 oda								Ocak-Kasım	Ocak-Kasım	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013				
TÜRKİYE TOPLAM - NOVOTEL	% Doluluk Oranı	56%	67%	60%	61%	69%	74%	74%	76%	72%	-4%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	83	84	69	64	66	70	70	71	69	-2%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	147	160	147	126	154	160	177	177	201	14%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	46.7	56.1	41.0	39.2	45.1	51.3	51.9	53.8	49.9	-7%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	82.4	106.3	87.6	77.0	105.2	117.9	131.0	134.7	145.2	8%
	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	15,500,004	14,126,786	-9%
	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	38,749,354	41,043,256	6%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	70	79	59	59	66	74	75	78	71	-9%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	123	149	126	116	153	170	190	195	206	6%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					41%	42%	43%	44%	44%	0%
	Kira / Otel Geliri %	22%	22%	27%	24%	25%	24%	26%	27%	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	4,112,270	3,740,157	-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	10,300,222	10,855,555	5%

	2007-2013 YILLIK								2013	2014	Değişim %
	2077 oda								Ocak-Kasım	Ocak-Kasım	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013				
TÜRKİYE TOPLAM - İBİS&NOVOTEL	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	64%	68%	67%	68%	68%	0%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	60	56	57	51	-11%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	137	141	142	142	4%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	40.6	37.6	38.6	34.4	-11%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	93.4	94.8	96.7	100.0	3%
	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	31,154,094	29,168,189	-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	77,923,879	84,828,140	9%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	48	53	49	51	45	-12%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	123	124	126	130	3%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					45%	44%	43%	43%	43%	-1%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	25%	24%	28%	27%	27%	28%	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	8,643,516	7,816,886	-10%
	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	21,625,956	22,731,620	5%

		2007-2013 YILLIK							2013	2014	Değişim %
548 rooms		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Ocak-Kasım	Ocak-Kasım	
RUSYA TOPLAM - İBİS	% Doluluk Oranı					36%	59%	58%	59%	54%	-5%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)					46	51	53	54	47	-12%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)					110	117	136	135	138	2%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)					16.7	29.7	30.9	31.9	25.6	-20%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)					39.6	68.3	78.4	80.2	74.4	-7%
	Toplam Otel Geliri (Euro)					474,235	5,220,354	6,734,014	6,207,018	6,409,211	3%
	Toplam Otel Geliri (TL)					1,125,027	11,989,021	17,104,003	15,618,927	18,650,182	19%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)					23	41	42	43	35	-19%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)					54	94	107	109	102	-7%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					2%	41%	43%	44%	40%	-4%
	Kira / Otel Geliri %					0%	25%	30%	30%	43%	12%
	Akfen Kira Geliri (Euro)					0	1,299,960	1,996,248	1,891,275	2,741,931	45%
Akfen Kira Geliri (TL)					0	2,981,781	5,131,169	4,835,354	7,988,995	65%	

		2007-2013 YILLIK							2013	2014	Değişim %
2625 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Ocak-Kasım	Ocak-Kasım	
TÜRKİYE & RUSYA ANA TOPLAM	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	63%	66%	65%	67%	65%	-2%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	58	56	56	50	-11%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	134	140	141	146	4%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	38.6	36.3	37.4	32.5	-13%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	88.7	91.6	93.6	94.4	1%
	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	37,361,112	35,577,400	-5%
	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	93,542,805	103,478,322	11%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	47	51	48	49	43	-14%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	117	117	121	123	124	0%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					44%	43%	43%	43%	42%	-1%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	25%	24%	27%	26%	28%	28%	30%	1%
	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	10,534,792	10,558,816	0%
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	26,461,309	30,720,616	16%	

299 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013	2014	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	4,354,167	4,354,167	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	10,909,483	12,688,794	16%

Samara Ofis Kira Geliri (EURO)								378,782	338,941	577,098	70%
Samara Ofis Kira Geliri (TL)								970,036	857,764	1,666,406	94%

		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	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	15,227,899	15,490,081	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	38,228,556	45,075,815	18%

AKFEN GYO

YATIRIM TAMAMLANMA DURUMU

30 Kasım 2014 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	34,000,000	65%	60%	2015
Ibis Otel Tuzla	Tuzla	200	Proje Aşamasında	15,000,000	44%	-	2016

30 Kasım 2014 itibarıyla

RUSYA

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Ibis Otel Moskova	Moskova	317	İnşaat Halinde	33,500,000	84%	86%	2015

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

** Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.