



# *AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI*

*Aylık Yatırımcı Raporu*

*"EYLÜL 2016"*

# AKFEN GYO

*Eylül 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 9 ayında 2015 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %2 azalmış, TL bazında ise %1 artmıştır.
- Sabit kira sözleşmeli KKTC Merit Park Oteli ve Samara Ofis projesi de dahil olmak üzere 2016 yılının ilk 9 ayında gerçekleşen toplam kira geliri 2015 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %2 azalmış, TL bazında ise %4 artmıştır.

### Türkiye - Ibis Otel 2016 Eylül/ 2015 Eylül Karşılaştırma

- 2016 yılının ilk 9 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 9 ayında %62 olarak gerçekleşmiştir.
- 2016 yılının ilk 9 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %21, TL bazında ise %13 azalmıştır.

### Türkiye - Novotel 2016 Eylül/ 2015 Eylül Karşılaştırma

- 2016 yılının ilk 9 ayında Türkiye'de bulunan operasyonel 5 Novotel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 53 olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye'de faaliyette bulunan 5 Novotel'in ortalama doluluk oranı %58 olarak gerçekleşmiştir.
- 2016 yılının ilk 9 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %17, TL bazında %10 azalmıştır.

### Türkiye - Toplam 2016 Eylül/ 2015 Eylül Karşılaştırma

- Türkiye'de faaliyette bulunan toplam 14 otelin 2016 yılının ilk 9 ayında ortalama oda fiyatı Euro bazında 40 olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye Otellerinin ortalama doluluk oranı %60 olarak gerçekleşmiştir.
- 2016 yılının ilk 9 ayında Türkiye otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %19, TL bazında ise %12 azalmıştır.

### Rusya - Ibis Otel 2016 Eylül/ 2015 Eylül Karşılaştırma

- 2016 yılının ilk 9 ayında Rusya'da bulunan operasyonel 4 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı 35 Euro olarak gerçekleşmiştir.
- Bu 4 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı %59 olarak gerçekleşmiştir.
- 2016 yılının ilk 9 ayında Rusya otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %38, TL bazında %28 artmıştır.

AKFEN GYO - 2007-2016 OTEL İŞLETME PERFORMANSLARI

		2007-2015 YILLIK									2015	2016	Değişim %
1481 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ocak - Eylül	Ocak - Eylül	
TÜRKİYE TOPLAM - İBİS	% Doluluk Oranı	68%	83%	73%	52%	61%	64%	64%	65%	66%	66%	62%	-4%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	53	63	63	58	50	52	48	42	39	40	34	-15%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	93	119	134	115	117	121	122	121	118	119	112	-6%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	36.4	51.9	45.5	30.3	30.7	33.7	30.8	27.1	25.9	26.5	21.1	-20%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	63.6	98.0	97.3	60.3	71.6	77.6	77.7	78.8	77.8	78.1	69.0	-12%
	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	13,041,026	10,432,073	-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	38,502,057	34,090,700	-11%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	45	61	52	36	36	40	37	33	31	32	26	-20%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	78	115	112	71	85	92	93	95	95	95	84	-12%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Kartı %)					49%	46%	42%	41%	39%	39%	34%	-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	3,434,587	2,698,732	-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	10,162,445	8,819,672	-13%

		2007-2015 YILLIK									2015	2016	Değişim %
796 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ocak - Eylül	Ocak - Eylül	
TÜRKİYE TOPLAM - NOVOTEL	% Doluluk Oranı	56%	67%	60%	61%	69%	74%	74%	70%	69%	72%	58%	-14%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	83	84	69	64	66	70	70	68	64	68	53	-22%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	147	160	147	126	154	160	177	198	194	202	174	-14%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	46.7	56.1	41.0	39.2	45.1	51.3	51.9	47.9	44.4	48.8	30.8	-37%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	82.4	106.3	87.6	77.0	105.2	117.9	131.0	138.9	133.8	144.9	100.9	-30%
	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	11,122,460	9,239,432	-17%
	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	33,174,890	30,269,105	-9%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	70	79	59	59	66	74	75	68	63	68	44	-35%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	123	149	126	116	153	170	190	198	189	203	145	-29%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Kartı %)					41%	42%	43%	42%	41%	43%	25%	-17%
	Kira / Otel Geliri %	22%	22%	27%	24%	25%	24%	26%	26%	25%	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	3,472,105	2,983,753	2,468,840	-17%
	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	9,005,163	8,100,621	-10%

		2007-2015 YILLIK									2015	2016	Değişim %
2.277 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ocak - Eylül	Ocak - Eylül	
TÜRKİYE TOPLAM - İBİS&NOVOTEL	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	64%	68%	67%	67%	67%	67%	60%	-7%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	60	56	50	47	49	40	-17%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	137	141	145	141	145	132	-8%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	40.6	37.6	33.4	31.2	32.9	24.4	-26%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	93.4	94.8	97.0	93.9	97.6	79.9	-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	24,163,486	19,671,506	-19%
	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	71,676,946	64,359,805	-10%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	48	53	49	43	40	43	32	-25%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	123	124	126	122	126	105	-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%	27%	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	6,418,340	5,167,572	-19%
	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	19,167,608	16,920,293	-12%

	2007-2015 YILLIK										2015	2016	Değişim %
	865 rooms										Ocak - Eylül	Ocak - Eylül	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015				
<b>RUSYA TOPLAMI - İBİS</b>	% Doluluk Oranı				36%	59%	58%	53%	52%		52%	59%	6%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)				46	51	53	46	36		36	35	-3%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)				110	117	136	135	111		108	115	6%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)				16.7	29.7	30.9	24.5	18.9		18.8	20.5	9%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)				39.6	68.3	78.4	71.3	58.0		56.3	67.2	19%
	Toplam Otel Geliri (Euro)				474,235	5,220,354	6,734,014	6,746,038	6,552,993		4,444,306	6,705,144	51%
	Toplam Otel Geliri (TL)				1,125,027	11,989,021	17,104,003	19,600,608	20,057,044		13,330,619	21,955,013	65%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)				23	41	42	34	26		26	28	11%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)				54	94	107	98	79		77	93	21%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)				2%	41%	43%	39%	36%		36%	41%	4%
	Kira / Otel Geliri %				0%	25%	30%	44%	59%		62%	56%	-5%
	Akfen Kira Geliri (Euro)				0	1,299,960	1,996,248	2,993,934	3,878,550		2,741,744	3,770,420	38%
	Akfen Kira Geliri (TL)				0	2,981,781	5,131,169	8,700,836	13,527,608		9,122,937	11,682,382	28%

	2007-2015 YILLIK										2015	2016	Değişim %
	3.142 oda										Ocak - Eylül	Ocak - Eylül	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015				
<b>TÜRKİYE &amp; RUSYA ANA TOPLAM</b>	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	63%	66%	65%	64%	63%	64%	60%	-4%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	58	56	49	45	46	39	-16%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	134	140	144	135	138	128	-7%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	38.6	36.3	31.5	28.1	29.6	23.3	-21%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	88.7	91.6	91.4	84.9	87.9	76.4	-13%
	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	28,607,792	26,376,650	-8%
	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	85,007,565	86,314,818	2%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	47	51	48	41	37	39	31	-20%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	117	121	120	111	115	101	-12%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					44%	43%	43%	41%	39%	40%	33%	-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	9,160,084	8,937,992	-2%
	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	28,290,545	28,602,675	1%

	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	3,562,500	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	14,392,658	10,276,585	11,651,432	13%	

Samara Ofis Kira Geliri (EURO)						378,782	621,792	541,650	416,755	382,700	-8%
Samara Ofis Kira Geliri (TL)						970,036	1,803,427	1,600,942	1,205,353	1,162,933	-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	
<b>ANA TOPLAM (EURO)</b>	3,412,807	7,944,245	8,224,158	9,237,983	11,839,457	13,651,757	16,244,061	16,538,883	17,096,307	13,139,339	12,883,192	-2%
<b>ANA TOPLAM (TL)</b>	6,050,580	14,968,243	17,685,445	18,470,985	27,620,951	31,410,650	41,068,008	48,059,873	53,501,817	39,772,483	41,417,040	4%

# AKFEN GYO

## YATIRIM TAMAMLANMA DURUMU

30 Eylül 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.