



# *AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĐI*

*Aylık Yatırımcı Raporu*

*"ŞUBAT 2015"*

# AKFEN GYO

*Şubat 2015*

## 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 2015 yılının ilk 2 ayında 2014 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %8 artmıştır.
- ▶ Sabit kira sözleşmeli KKTC Merit Park Otel'i ve Samara Ofis projesi de dahil olmak üzere 2015 yılının ilk 2 ayında gerçekleşen toplam kira geliri 2014 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %6 artmıştır.

### Türkiye - Ibis Otel 2015 Ocak - Şubat / 2014 Ocak - Şubat Karşılaştırma

- ▶ 2015 yılının ilk 2 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 2 ayında %63 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 2 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %9 artmıştır.

### Türkiye - Novotel 2015 Ocak - Şubat / 2014 Ocak - Şubat Karşılaştırma

- ▶ 2015 yılının ilk 2 ayında Türkiye'de bulunan operasyonel 4 Novotel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 56 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Türkiye'de faaliyette bulunan 4 Novotel'in ortalama doluluk oranı %61 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 2 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %6 azalmıştır.

### Türkiye - Toplam 2015 Ocak - Şubat / 2014 Ocak - Şubat Karşılaştırma

- ▶ Türkiye'de faaliyette bulunan toplam 13 otelin 2015 yılının ilk 2 ayında ortalama oda fiyatı Euro bazında 45 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Türkiye Otellerinin ortalama doluluk oranı %63 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 2 ayında Türkiye otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %3 artmıştır.

### Rusya - Ibis Otel 2015 Ocak - Şubat / 2014 Ocak - Şubat Karşılaştırma

- ▶ 2015 yılının ilk 2 ayında Rusya'da bulunan operasyonel 3 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı 30 Euro olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ Bu 3 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı %46 olarak gerçekleşmiştir.
- ▶ 2015 yılının ilk 2 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 - Şubat		Ocak - Şubat
TÜRKİYE TOPLAM - İBIS	% Doluluk Oranı	68%	83%	73%	52%	61%	64%	64%	65%	64%	63%	0%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	53	63	63	58	50	52	48	42	40	41	3%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	93	119	134	115	117	121	122	121	121	114	-6%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	36.4	51.9	45.5	30.3	30.7	33.7	30.8	27.1	25.4	26.1	3%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	63.6	98.0	97.3	60.3	71.6	77.6	77.7	78.8	76.7	72.0	-6%
	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	2,399,295	2,811,169	17%
	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	7,246,875	7,739,613	7%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	45	61	52	36	36	40	37	33	30	32	6%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	78	115	112	71	85	92	93	95	92	89	-4%
	Otel GOP% (Brüt İşleme Karı %)					49%	46%	42%	41%	42%	36%	-6%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	23%	23%	31%	29%	29%	27%	27%	25%	-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	644,425	702,057	9%
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	1,946,441	1,932,868	-1%	

		2007-2014 YILLIK							2014	2015	Değişim %	
596 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak - Şubat		Ocak - Şubat
TÜRKİYE TOPLAM - NOVOTEL	% Doluluk Oranı	56%	67%	60%	61%	69%	74%	74%	70%	59%	61%	2%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	83	84	69	64	66	70	70	68	61	56	-8%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	147	160	147	126	154	160	177	198	185	155	-17%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	46.7	56.1	41.0	39.2	45.1	51.3	51.9	47.9	36.0	34.1	-5%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	82.4	106.3	87.6	77.0	105.2	117.9	131.0	138.9	108.7	93.8	-14%
	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	1,821,311	1,770,139	-3%
	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	5,501,174	4,871,934	-11%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	70	79	59	59	66	74	75	68	52	50	-3%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	123	149	126	116	153	170	190	198	156	139	-11%
	Otel GOP% (Brüt İşleme Karı %)					41%	42%	43%	42%	33%	21%	-13%
	Kira / Otel Geliri %	22%	22%	27%	24%	25%	24%	26%	26%	23%	22%	-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	413,908	391,094	-6%
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	1,250,215	1,076,406	-14%	

		2007-2014 YILLIK							2014	2015	Değişim %	
2077 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak - Şubat		Ocak - Şubat
TÜRKİYE TOPLAM - İBIS&NOVOTEL	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	64%	68%	67%	67%	62%	63%	0%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	60	56	50	46	45	-2%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	137	141	145	140	125	-10%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	40.6	37.6	33.4	28.7	28.4	-1%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	93.4	94.8	97.0	86.6	78.2	-10%
	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	4,220,606	4,581,308	9%
	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	12,748,049	12,611,548	-1%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	48	53	49	43	37	37	1%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	123	124	126	112	103	-8%
	Otel GOP% (Brüt İşleme Karı %)					45%	44%	43%	41%	39%	30%	-8%
	Kira / Otel Geliri %	23%	23%	25%	24%	28%	27%	27%	26%	25%	24%	-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	1,058,332	1,093,151	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	3,196,657	3,009,274	-6%	

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
548 rooms		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak - Şubat	Ocak - Şubat	
RUSYA TOPLAM - IBIS	% Doluluk Oranı					36%	59%	58%	53%	46%	46%	1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)					46	51	53	46	50	30	-40%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)					110	117	136	135	151	82	-45%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)					16.7	29.7	30.9	24.5	22.7	13.9	-39%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)					39.6	68.3	78.4	71.3	68.7	38.3	-44%
	Toplam Otel Geliri (Euro)					474,235	5,220,354	6,734,014	6,746,038	1,002,073	631,270	-37%
	Toplam Otel Geliri (TL)					1,125,027	11,989,021	17,104,003	19,600,608	3,026,700	1,738,026	-43%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)					23	41	42	34	31	20	-37%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)					54	94	107	98	94	54	-43%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					2%	41%	43%	39%	33%	27%	-6%
	Kira / Otel Geliri %					0%	25%	30%	44%	48%	90%	42%
	Akfen Kira Geliri (Euro)					0	1,299,960	1,996,248	2,993,934	485,847	568,164	17%
Akfen Kira Geliri (TL)					0	2,981,781	5,131,169	8,700,836	1,467,995	1,563,154	6%	

		2007-2014 YILLIK								2014	2015	Değişim %
2625 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ocak - Şubat	Ocak - Şubat	
TÜRKİYE & RUSYA ANA TOPLAM	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	63%	66%	65%	64%	58%	59%	1%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	58	56	49	47	43	-8%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	134	140	144	141	118	-16%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	38.6	36.3	31.5	27.4	25.4	-7%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	88.7	91.6	91.4	82.6	69.9	-15%
	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	5,222,679	5,212,578	0%
	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	15,774,748	14,349,574	-9%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	47	51	48	41	36	34	-6%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	117	121	120	108	93	-14%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					44%	43%	43%	41%	37%	30%	-7%
	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	1,544,179	1,661,315	8%
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	4,664,651	4,572,428	-2%	

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	791,667	791,667	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	2,356,554	2,245,563	-5%

Samara Ofis Kira Geliri (EURO)							378,782	621,792	66,317	83,576	26%
Samara Ofis Kira Geliri (TL)							970,036	1,803,427	204,232	231,360	13%

	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	2,911 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	2,402,163	2,536,558	6%
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	7,225,437	7,049,351	-2%

# AKFEN GYO

## YATIRIM TAMAMLANMA DURUMU

28 Şubat 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	71%	68%	2015
Ibis Otel Tuzla	Tuzla	200	Proje Aşamasında	17,200,000	43%	-	2016

28 Şubat 2015 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	97%	98%	2015

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

\*\* Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.