



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Akfen Real Estate Investment Trust

Aylık Yatırımcı Raporu

Monthly Investor Report

Aralık 2019

December 2019

AKFEN GYO Aralık 2019 Otel Performans Özeti (Dükkan kira gelirleri dahildir)

Akfen Reit December 2019 Hotel Performance Summary (Rentals are included)

► Değişken kira sözleşmeleri ile Accor tarafından işletilen 15 tanesi Türkiye'de, 4 tanesi Rusya'da bulunan toplam 19 operasyonel otelden elde edilen Aralık ayı kira geliri Euro bazında bir önceki yıl aynı aya göre %56,7 artmış, 2019 yılında ise bir önceki yıl ile yaklaşık aynı kalmıştır.

19 Accor Operated Hotels, 15 of which are in Turkey, and 4 in Russia, rental income from these hotels are increased by %56,7 in December, stayed approximately the same for year 2019 compared to 2018 .

► Sabit kira sözleşmeli KKTC Merit Park Oteli ve Samara Ofis projesi de dahil olmak üzere gerçekleşen Euro bazında toplam kira geliri 2019 yılı Aralık ayında %30,1 TL bazında ise %39,8 artmıştır. 2019 yılında ise Euro bazında yaklaşık aynı kalmış, TL bazında ise %15,1 oranında artmıştır.

Total Rent Revenue including the fixed rental income from Northern Cyprus Merit Park Hotel and Samara Office are increased by %30,1 in Euro terms, %39,8 in TL terms in December. This rent revenue stayed approximately the same in Euro Terms and increased by %15,1 in TL terms for year 2019 compared to 2018.

Türkiye - Ibis Otel (2019/2018 Aralık ve 2019/2018 Ocak-Aralık Karşılaştırma)

Turkey - Ibis Hotels (2019/2018 December ve 2019/2018 Jan-Dec Comparison)

► 2019 yılı Türkiye'de bulunan operasyonel 10 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı Aralık ayında 24,9€, 2019 yılında ise 26,3€ olarak gerçekleşmiştir.

10 Operational Ibis Hotels in Turkey reported an overall ADR of 24,9€ in December and 26,3€ for year 2019.

► Türkiye'de faaliyette bulunan 10 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı Aralık ayında %63,7, 2019 yılında %67,5 olarak gerçekleşmiştir.

Overall Occupancy Ratio for 10 İbis Hotels in Turkey is %63,7 in December and %67,5 for year 2019

► 2019 yılında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri Aralık ayında bir önceki yıl aynı aya göre Euro bazında %37, TL bazında ise %48,1 oranında artmıştır. 2019 yılında ise Euro bazında %11,5 , TL bazında ise %25,6 oranında artmıştır.

As a result, Total Rent Revenue from these hotels increased by %37 in Euro terms, %48,1 in TL terms in December. This rent revenue increased by %11,5 in Euro terms, %25,6 in TL terms for year 2019 compared to 2018.

Türkiye - Novotel (2019/2018 Aralık ve 2019/2018 Ocak-Aralık karşılaştırma)

Turkey - Novotels (2019/ 2018 December ve 2019/2018 Jan-Dec Comparison)

► 2019 yılında Türkiye'de bulunan operasyonel 5 Novotel'in ortalama oda fiyatı Aralık ayında 48,7€, 2019 yılında ise 54€ olarak gerçekleşmiştir.

5 Operational Novotels in Turkey reported an overall ADR of 48,7€ in December and 54€ for year 2019.

► Türkiye'de faaliyette bulunan 5 Novotel'in ortalama doluluk oranı 2019 Aralık ayında %56,6, 2019 yılında ise %71,9 olarak gerçekleşmiştir.

Overall Occupancy Ratio for 5 Novotels in Turkey is %56,6 in December and %71,9 for year 2019.

► 2019 yılında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri Aralık ayında bir önceki yıl aynı aya göre Euro bazında %13,1, TL bazında ise %21,5 oranında artmıştır. 2019 yılında ise Euro bazında %13,7, TL bazında ise %22,3 oranında artmıştır.

As a result, Total Rent Revenue from these hotels increased by %13,1 in Euro terms, %21,5 in TL terms in December 2019 compared to the same month of 2018. This rent revenue increased by %13,7 in Euro terms, %22,3 in TL terms for year 2019 compared to 2018.

Türkiye - Toplam (2019/2018 Aralık ve 2019/2018 Ocak-Aralık Karşılaştırma)

Turkey - Overall (2019/ 2018 December and 2019/2018 Jan-Dec Comparison)

► Türkiye'de faaliyette bulunan toplam 15 otelin 2019 yılı ortalama oda fiyatı Euro bazında Aralık ayında 32€, 2019 yılında 35,6€ olarak gerçekleşmiştir.

Overall ADR of 15 Hotels in Turkey are 32€ in December and 35,6€ for year 2019.

► 2019 yılı Türkiye Otellerinin ortalama doluluk oranı Aralık ayında %61,4, 2019 yılında ise %68,9 olarak gerçekleşmiştir.

Overall Occupancy Ratio for Turkey Hotels are %61,4 in December, %68,9 for year 2019.

► 2019 yılında Türkiye otellerinden elde edilen toplam kira geliri Aralık ayında bir önceki yıl aynı aya göre Euro bazında %24,4, TL bazında ise %34,1 oranında artmıştır. 2019 yılında ise Euro bazında %12,8, TL bazında ise %23,7 oranında artmıştır.

As a result Total Rent Revenue from Turkey Hotels increased by %24,4 in Euro terms and %34,1 in TL terms in December 2019 compared to the same month of 2018. This rent revenue increased by %12,8 in Euro terms, %23,7 in TL terms for year 2019 compared to 2018.

Rusya - Ibis Otel (2019 / 2018 Aralık ve 2019/2018 Ocak-Aralık Karşılaştırma)

Russia - Ibis Hotels (2019 / 2018 December and 2019/2018 Jan-Dec Comparison)

► 2019 yılı Rusya'da bulunan operasyonel 4 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı Aralık ayında 42,9€, 2019 yılında ise 41,3€ olarak gerçekleşmiştir.

4 Ibis Hotels in Russia reported an overall ADR of 42,9€ in December and 41,3€ for year 2019.

► 2019 yılında bu 4 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı Aralık ayında %53,9, 2019 yılında ise %60,5 olarak gerçekleşmiştir.

Overall Occupancy Ratio for Russia Hotels are %53,9 in December, %60,5, for year 2019..

► 2019 yılında Rusya otellerinden elde edilen toplam kira geliri Aralık ayında Euro bazında %294,5, Ruble bazında ise %140,5 oranında artmıştır. 2019 yılında ise bir önceki yıla göre Euro bazında %25,4 Ruble bazında ise %27,7 oranında azalmıştır.

As a result Total Rent Revenue from these hotels increased by %294,5 in Euro terms, %140,5 in ruble terms in December compared to the same month of 2018. This rent revenue decreased by %25,4 in Euro terms, %27,7 in Ruble terms for year 2019 compared to 2018.

AKFEN GYO - 2007-2019 OTEL İŞLETME PERFORMANSLARI (Dükkan Kira Gelirleri dahildir)

AKFEN REIT - 2007-2019 OPERATING PERFORMANCE OF HOTELS (Rentals are Included)

			2007-2018 YILLIK / ANNUALLY												2018		2019		Değişim /	2018		2019		Değişim /
			2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	December / Aralık	December / Aralık	Change %	Jan-Dec / Ocak-Aralık	Jan-Dec / Ocak-Aralık	Change %				
TÜRKİYE TOPLAM - İBİS	1481 oda		68,0%	82,7%	72,6%	52,4%	61,2%	64,3%	63,9%	65,2%	65,7%	61,3%	60,9%	65,1%	59,9%	63,7%	3,8%	65,1%	67,5%	2,4%				
	Occ.Rate	% Doluluk Oram																						
	ADR €	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	53,2 €	62,8 €	62,7 €	57,8 €	50,3 €	52,4 €	48,2 €	41,6 €	39,4 €	33,7 €	29,1 €	25,3 €	23,3 €	24,9 €	6,9%	25,3 €	26,3 €	3,8%				
	ADR TL	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	93,2 ₺	118,5 ₺	134,1 ₺	115,1 ₺	117,0 ₺	120,6 ₺	121,7 ₺	120,8 ₺	118,4 ₺	112,1 ₺	119,7 ₺	142,4 ₺	140,7 ₺	161,7 ₺	14,9%	142,4 ₺	166,8 ₺	17,1%				
	Revpar €	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	36,4 €	51,9 €	45,5 €	30,3 €	30,7 €	33,7 €	30,8 €	27,1 €	25,9 €	20,6 €	17,7 €	16,5 €	14,0 €	15,9 €	13,6%	16,5 €	17,8 €	7,7%				
	Revpar TL	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	63,6 ₺	98,0 ₺	97,3 ₺	60,3 ₺	71,6 ₺	77,7 ₺	77,7 ₺	78,8 ₺	77,8 ₺	68,7 ₺	72,9 ₺	92,7 ₺	84,4 ₺	103,0 ₺	22,1%	92,7 ₺	112,6 ₺	21,5%				
	Total Revenue €	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 €	13.605.472 €	12.842.561 €	12.527.030 €	927.386 €	1.081.971 €	16,7%	12.527.030 €	13.740.633 €	9,7%				
	Total Revenue TL	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 ₺	45.293.862 ₺	52.856.833 ₺	70.429.800 ₺	5.592.414 ₺	7.012.684 ₺	25,4%	70.429.800 ₺	87.123.157 ₺	23,7%				
	T-Revpar €	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	44,5 €	61,1 €	52,2 €	35,9 €	36,3 €	40,1 €	36,7 €	32,6 €	31,5 €	25,1 €	21,6 €	20,4 €	17,8 €	20,8 €	16,7%	20,4 €	22,4 €	9,7%				
	T-Revpar TL	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	77,9 ₺	115,5 ₺	111,7 ₺	71,5 ₺	84,7 ₺	92,4 ₺	92,8 ₺	94,7 ₺	94,7 ₺	83,6 ₺	88,8 ₺	114,8 ₺	107,3 ₺	134,6 ₺	25,4%	114,8 ₺	142,0 ₺	23,7%				
GOP Ratio	Otel GOP% (Brüt İşleme Karı %)																							
Rent Ratio	Kira / Otel Geliri %																							
Rent Revenue €	Akden Kira Geliri (Euro)	967.158 €	1.731.305 €	1.477.385 €	2.047.329 €	3.539.438 €	3.988.328 €	4.870.524 €	4.370.565 €	4.454.002 €	3.496.814 €	3.341.075 €	3.264.126 €	192.919 €	264.720 €	37,0%	3.264.126 €	3.640.929 €	11,5%					
Rent Revenue TL	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 ₺	11.635.771 ₺	13.746.888 ₺	18.397.345 ₺	1.163.361 ₺	1.723.432 ₺	48,1%	18.385.184 ₺	23.092.929 ₺	25,6%					

			2007-2018 YILLIK / ANNUALLY												2018		2019		Değişim /	2018		2019		Değişim /
			2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	December / Aralık	December / Aralık	Change %	Jan-Dec / Ocak-Aralık	Jan-Dec / Ocak-Aralık	Change %				
TÜRKİYE TOPLAM - NOVOTEL	796 oda		56,0%	66,5%	59,7%	61,1%	68,5%	73,8%	74,1%	70,0%	69,1%	55,6%	64,1%	69,0%	58,6%	56,6%	-1,9%	69,0%	71,9%	2,9%				
	Occ.Rate	% Doluluk Oram																						
	ADR €	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	83,4 €	84,4 €	68,6 €	64,2 €	65,9 €	69,5 €	70,1 €	68,3 €	64,3 €	50,7 €	46,7 €	50,2 €	45,3 €	48,7 €	7,4%	50,2 €	54,0 €	7,6%				
	ADR TL	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	147,2 ₺	159,8 ₺	146,6 ₺	126,1 ₺	153,5 ₺	159,8 ₺	176,6 ₺	198,4 ₺	193,6 ₺	168,6 ₺	192,8 ₺	290,8 ₺	273,5 ₺	315,6 ₺	15,4%	290,8 ₺	342,8 ₺	17,9%				
	Revpar €	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	46,7 €	56,1 €	41,0 €	39,2 €	45,1 €	51,3 €	51,9 €	47,9 €	44,4 €	28,2 €	29,9 €	34,7 €	26,6 €	27,6 €	3,8%	34,7 €	38,9 €	12,1%				
	Revpar TL	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	82,4 ₺	106,3 ₺	87,6 ₺	77,0 ₺	105,2 ₺	117,9 ₺	131,0 ₺	138,9 ₺	133,8 ₺	93,8 ₺	123,5 ₺	200,7 ₺	160,2 ₺	178,7 ₺	11,6%	200,7 ₺	246,6 ₺	22,9%				
	Total Revenue €	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 €	11.617.288 €	12.382.750 €	13.622.190 €	918.648 €	939.627 €	2,3%	13.622.190 €	15.162.169 €	11,3%				
	Total Revenue TL	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 ₺	38.644.938 ₺	51.048.681 ₺	78.438.825 ₺	5.539.720 ₺	6.090.100 ₺	9,9%	78.438.825 ₺	96.181.892 ₺	22,6%				
	T-Revpar €	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	69,9 €	78,9 €	58,8 €	59,0 €	65,7 €	73,8 €	75,3 €	68,2 €	62,8 €	41,2 €	42,6 €	46,9 €	37,2 €	38,1 €	2,3%	46,9 €	52,2 €	11,3%				
	T-Revpar TL	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	123,4 ₺	149,4 ₺	125,7 ₺	115,7 ₺	153,2 ₺	169,6 ₺	189,9 ₺	197,9 ₺	189,1 ₺	137,0 ₺	175,7 ₺	270,0 ₺	224,5 ₺	246,8 ₺	9,9%	270,0 ₺	331,0 ₺	22,6%				
GOP Ratio	Otel GOP% (Brüt İşleme Karı %)																							
Rent Ratio	Kira / Otel Geliri %																							
Rent Revenue €	Akden 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 €	2.969.600 €	3.224.766 €	4.563.589 €	214.036 €	242.027 €	13,1%	4.563.589 €	5.190.782 €	13,7%					
Rent Revenue TL	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 ₺	9.858.422 ₺	13.301.413 ₺	26.935.005 ₺	1.290.701 ₺	1.568.675 ₺	21,5%	26.935.005 ₺	32.954.419 ₺	22,3%					

			2007-2018 YILLIK / ANNUALLY												2018		2019		Değişim /	2018		2019		Değişim /
			2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	December / Aralık	December / Aralık	Change %	Jan-Dec / Ocak-Aralık	Jan-Dec / Ocak-Aralık	Change %				
TÜRKİYE TOPLAM - İBİS&NOVOTEL	2477 oda		63,4%	63,9%	65,5%	51,8%	64,2%	68,0%	67,2%	66,7%	66,6%	59,3%	61,9%	66,4%	59,5%	61,4%	1,9%	66,4%	68,9%	2,6%				
	Occ.Rate	% Doluluk Oram																						
	ADR €	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64,2 €	67,5 €	64,2 €	53,0 €	57,8 €	59,6 €	56,0 €	50,1 €	46,8 €	39,1 €	35,1 €	33,6 €	30,3 €	32,0 €	5,5%	33,6 €	35,6 €	5,8%				
	ADR TL	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Ruble)	112,9 ₺	128,9 ₺	137,2 ₺	104,9 ₺	132,6 ₺	137,3 ₺	141,1 ₺	145,5 ₺	141,0 ₺	130,2 ₺	144,5 ₺	192,0 ₺	182,7 ₺	207,3 ₺	13,4%	192,0 ₺	225,8 ₺	17,6%				
	Revpar €	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40,7 €	43,1 €	42,0 €	27,5 €	36,6 €	40,6 €	37,6 €	33,4 €	31,2 €	23,2 €	21,7 €	22,3 €	18,0 €	19,6 €	9,0%	22,3 €	24,5 €	9,9%				
	Revpar TL	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71,6 ₺	81,5 ₺	89,9 ₺	54,2 ₺	85,3 ₺	93,4 ₺	94,8 ₺	97,0 ₺	93,9 ₺	77,3 ₺	89,5 ₺	127,4 ₺	108,7 ₺	127,3 ₺	17,1%	127,3 ₺	155,7 ₺	22,2%				
	Total Revenue €	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 €	25.222.760 €	25.225.311 €	26.149.220 €	1.846.033 €	2.021.598 €	9,5%	26.149.220 €	28.902.802 €	10,5%				
	Total Revenue TL	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 ₺	83.938.801 ₺	103.905.514 ₺	148.868.625 ₺	11.132.134 ₺	13.102.784 ₺	17,7%	148.868.625 ₺	183.305.049 ₺	23,1%				
	T-Revpar €	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53,2 €	55,0 €	55,8 €	39,4 €	48,3 €	53,3 €	49,1 €	43,4 €	40,5 €	30,6 €	28,5 €	28,9 €	24,0 €	26,3 €	9,5%	28,9 €	32,0 €	10,6%				
	T-Revpar TL	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	93,6 ₺	103,9 ₺	119,4 ₺	77,7 ₺	112,5 ₺	122,6 ₺	123,9 ₺	125,9 ₺	121,9 ₺	101,8 ₺	117,3 ₺	164,7 ₺	145,0 ₺	170,6 ₺	17,7%	170,6 ₺	202,8 ₺	23,2%				
GOP Ratio	Otel GOP% (Brüt İşleme Karı %)																							
Rent Ratio	Kira / Otel Geliri %																							
Rent Revenue €	Akden Kira Geliri (Euro)	1.912.748 €	3.363.001 €	3.837.399 €	4.994.664 €	7.129.617 €	7.876.617 €	9.119.031 €	8.173.157 €	7.926.107 €	6.466.415 €	6.565.840 €	7.827.714 €	406.955 €	506.247 €	24,4%	7.827.714 €	8.831.711 €	12,8%					
Rent Revenue TL	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 ₺	21.494.193 ₺	27.048.301 ₺	45.332.350 ₺	2.454.062 ₺	3.292.107 ₺	34,1%	45.320.189 ₺	56.047.348 ₺	23,7%					

			2007-2018 YILLIK / ANNUALLY												2018		2019		Değişim /	2018		2019		Değişim /
			2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	December / Aralık	December / Aralık	Change %	Jan-Dec / Ocak-Aralık	Jan-Dec / Ocak-Aralık	Change %				
RUSYA TOPLAM - İBİS	865 rooms																							
	Occ.Rate	% Doluluk Oram																						
	ADR €	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)																						
	ADR Ruble	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Ruble)																						
	Revpar €	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)																						
	Revpar Ruble	Mevcut Oda Başına Gelir (Ruble)																						
	Total Revenue €	Toplam Otel Geliri (Euro)																						
	Total Revenue Ruble	Toplam Otel Geliri (Ruble)																						
	T-Revpar €	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)																						
	T-Revpar Ruble	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Ruble)																						
GOP Ratio	Otel GOP% (Brüt İşleme Karı %)																							
Rent Ratio	Kira / Otel Geliri %																							
Rent Revenue €	Akden Kira Geliri (Euro)																							
Rent Revenue Ruble	Akfen Kira Geliri (Ruble)																							

