



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Akfen Real Estate Investment Trust

Aylık Yatırımcı Raporu

Monthly Investor Report

Şubat 2021

February 2021

AKFEN GYO Şubat 2021 Otel Performans Özeti (Dükkan kira gelirleri dahildir)

Akfen Reit February 2021 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 Şubat ayı kira geliri Euro bazında bir önceki yıl aynı aya göre %49,5, ilk 2 aylık dönemde ise %48,7 oranında azalmıştır.

19 Accor Operated Hotels, 15 of which are in Turkey, and 4 in Russia, rental income from these hotels are decreased by %49,5 in February, %48,7 for the two months of 2021, compared to the same period of 2020.

► 2021 yılında, yeni varlıklarımız; Bodrum Loft Tatil Köyü ve Isparta-Kütahya Yurtlarının eklenmesi ile KKTC Merit Park Oteli, Samara Ofis, Bodrum Loft Tatil Köyü, Yurt projeleri de dahil olmak üzere tüm portföyümüzün gerçekleşen Euro bazında toplam kira geliri bir önceki yıl aynı aya göre 2021 yılı Şubat ayında %13,3 azalmış, TL bazında ise %12,6 oranında artmıştır. Bu kira geliri, 2021 yılı ilk 2 aylık dönemde ise Euro bazında %23,9 azalmış, TL bazında ise %1,5 oranında artmıştır.

With the addition of new rental points which are Bodrum Loft Holiday Village and Dormitories (Kütahya-Isparta), our entire portfolio Rent Revenue including the rental income from Northern Cyprus Merit Park Hotel, Samara Office, Bodrum Loft Holiday Village and Dormitories are decreased by %13,3 in Euro terms, increased by %12,6 in TL terms in February 2021 compared to the same month of 2020. This rent revenue decreased by %23,9 in Euro terms, increased by %1,5 in TL terms for the first two months of 2021 compared to the same period of 2020

Türkiye - Ibis Otel (2021/2020 Şubat ve 2021/2020 Ocak-Şubat Karşılaştırma)

Turkey - Ibis Hotels (2021/2020 February ve 2021/2020 Jan-Feb Comparison)

► 2021 yılı Türkiye'de bulunan operasyonel 10 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı Şubat ayında 24,1€ ilk 2 aylık dönemde ise 23,3€olarak gerçekleşmiştir.

10 Operational Ibis Hotels in Turkey reported an overall ADR of 24,1€ in February and 23,3€ for first two months of 2021

► Türkiye'de faaliyette bulunan 10 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı Şubat ayında %42,6, ilk 2 aylık dönemde ise %38,1 olarak gerçekleşmiştir.

Overall Occupancy Ratio for 10 İbis Hotels in Turkey is %42,6 in February and %38,1 for the first two months of 2021

► 2021 yılında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri Şubat ayında bir önceki yıl aynı aya göre Euro bazında %39,8, TL bazında ise %21,8 oranında azalmıştır. 2021 yılı ilk 2 aylık dönemde ise Euro bazında %44,9, TL bazında ise %26,6 oranında azalmıştır.

As a result, Total Rent Revenue from these hotels decreased by %39,8 in Euro terms, %21,8 in TL terms in February. This rent revenue decreased by %44,9 in Euro terms, %26,6 in TL terms for the two months of 2021 compared to the same period of 2020

Türkiye - Novotel (2021/2020 Şubat ve 2021/2020 Ocak-Şubat karşılaştırma)

Turkey - Novotels (2021/ 2020 February ve 2021/2020 Jan-Feb Comparison)

► 2021 yılında Türkiye'de bulunan operasyonel 5 Novotel'in ortalama oda fiyatı Şubat ayında 30,0€ ilk 2 aylık dönemde ise 30,1€olarak gerçekleşmiştir.

5 Operational Novotels in Turkey reported an overall ADR of 30,0€ in February and 30,1€ for the first two months of 2021

► Türkiye'de faaliyette bulunan 5 Novotel'in ortalama doluluk oranı 2021 Şubat ayında %45,1, ilk 2 aylık dönemde ise %40,7 olarak gerçekleşmiştir.

Overall Occupancy Ratio for 5 Novotels in Turkey is %45,1 in February and %40,7 for the first two months of 2021

► 2021 yılında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri Şubat ayında bir önceki yıl aynı aya göre Euro bazında %48,3, TL bazında ise %33 oranında azalmıştır. 2021 yılı ilk 2 aylık dönemde ise Euro bazında %54,7 , TL bazında ise %39,7 oranında azalmıştır.

As a result, Total Rent Revenue from these hotels decreased by %48,3 in Euro terms, %33 in TL terms in February 2021 compared to the same month of 2020. This rent revenue decreased by %54,7 in Euro terms, %39,7 in TL terms for the two months of 2021 compared to the same period of 2020.

Türkiye - Toplam (2021/2020 Şubat ve 2021/2020 Ocak-Şubat Karşılaştırma)

Turkey - Overall (2021/ 2020 February and 2021/2020 Jan-Feb Comparison)

► Türkiye'de faaliyette bulunan toplam 15 otelin 2021 yılı ortalama oda fiyatı Euro bazında Şubat ayında 26,1€ ilk 2 aylık dönemde ise 25,6€ olarak gerçekleşmiştir.

Overall ADR of 15 Hotels in Turkey are 26,1€ in February and 25,6€ for the first two months of 2021.

► 2021 yılı Türkiye Otellerinin ortalama doluluk oranı Şubat ayında %43,4, ilk 2 aylık dönemde ise %38,9 olarak gerçekleşmiştir.

Overall Occupancy Ratio for Turkey Hotels are %43,4 in February and %38,9 for the first two months of 2021.

► 2021 yılında Türkiye otellerinden elde edilen toplam kira geliri Şubat ayında bir önceki yıl aynı aya göre Euro bazında %43,4, TL bazında ise %26,5 oranında azalmıştır. 2021 yılı ilk 2 aylık dönemde ise Euro bazında %49,0, TL bazında ise %32,2 oranında azalmıştır.

As a result Total Rent Revenue from Turkey Hotels decreased by %43,4, in Euro terms and %26,5 in TL terms in February 2021 compared to the same month of 2020. This rent revenue decreased by %49 in Euro terms, %32,2 in TL terms for the two months of 2021 compared to the same period of 2020.

Rusya - Ibis Otel (2021 / 2020 Şubat ve 2021/2020 Ocak-Şubat Karşılaştırma)

Russia - Ibis Hotels (2021 / 2020 February and 2021/2020 Jan-Feb Comparison)

► 2021 yılı Rusya'da bulunan operasyonel 4 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı Şubat ayında 26,8€ ilk 2 aylık dönemde ise 26,9€olarak gerçekleşmiştir.

4 Ibis Hotels in Russia reported an overall ADR of 26,8€ in February and 26,9€ for the first two months of 2021.

► 2021 yılında bu 4 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı Şubat ayında %41,7, ilk 2 aylık dönemde %43 olarak gerçekleşmiştir.

Overall Occupancy Ratio for Russia Hotels are %41,7 in February and %43 for the first two months of 2021.

► 2021 yılında Rusya otellerinden elde edilen toplam kira geliri Şubat ayında Euro bazında %69,3, Ruble bazında ise %60,4 oranında azalmıştır. 2021 yılı ilk 2 aylık dönemde ise Euro bazında %47,3, ruble bazında ise %27,7 oranında azalmıştır.

As a result Total Rent Revenue from these hotels decreased by %69,3 in Euro terms, %60,4 in ruble terms in February compared to the same month of 2021. This rent revenue decreased by %47,3 in Euro terms, %27,7 in ruble terms for the first two months of 2021 compared to the same period of 2021.

► Accor tarafından işletilen otellerimizle ilgili 2021 yılında ortalama Türkiye'de 33 EUR oda fiyatı, %45 doluluk oranı ve 5 milyon EUR kira geliri, Rusya'da 35 EUR oda fiyatı, %50 doluluk oranı ve 1,5 milyon Euro kira geliri öngörülmektedir. Diğer yandan portföyümüzdeki tüm varlıkların 2021 yılındaki toplam geliri 15,7 milyon Euro, favök'ü ise 11,5 milyon Euro öngörülmektedir.

As 15 Accor operated Hotel in Turkey, in year 2021, we foresee 33€ Average Daily Rate, %45 Occupancy Rate and 5.000.000€ rent revenue. In addition to this, as 4 Accor operated Hotel in Russia we foresee 35 Euro Average Daily Rate, %50 occupancy rate and 1.500.000 € rent revenue. On the other hand, the total income of all our assets in our portfolio in 2021 is projected to be 15,7 Million Euro, Ebitda is estimated as 11,5 million Euro.

		2007-2020 YILLIK / ANNUALLY														2020	2021	Değişim /	2020	2021	Değişim /	
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	February / Subat	February / Subat	Change %	Jan-Feb / Ocak-Subat	Jan-Feb / Ocak-Subat	Change %	
TÜRKİYE & RUSYA TOPLAM (Turkey & Russia Total)	Occ.Rate	3342 rooms																				
	ADR €	% Doluluk Oranı	63,4%	63,9%	65,5%	51,8%	63,1%	66,3%	65,4%	63,7%	63,1%	59,1%	61,5%	65,4%	66,7%	33,0%	64,2%	43,0%	-21,2%	61,8%	40,0%	-21,8%
		Oda Başy Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64,2 €	67,5 €	64,2 €	53,0 €	56,8 €	58,2 €	55,5 €	49,4 €	44,6 €	38,5 €	37,1 €	36,4 €	36,9 €	30,6 €	33,2 €	26,3 €	-20,7%	33,8 €	25,9 €	-23,3%
	Revpar €	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40,7 €	43,1 €	42,0 €	27,5 €	36,6 €	38,6 €	36,3 €	31,5 €	28,1 €	22,7 €	22,8 €	23,8 €	24,7 €	10,1 €	21,3 €	11,3 €	-46,9%	20,9 €	10,4 €	-50,4%
	Total Revenue €	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 €	34.619.428 €	36.686.670 €	38.208.208 €	39.962.823 €	16.508.104 €	2.853.416 €	1.570.649 €	-45,0%	5.740.834 €	3.036.325 €	-47,1%
	T-Revpar €	Hersey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53,2 €	55,0 €	55,8 €	39,4 €	47,3 €	51,0 €	47,8 €	41,3 €	36,8 €	30,3 €	30,5 €	31,3 €	32,8 €	13,5 €	29,4 €	16,8 €	-43,0%	28,6 €	15,4 €	-46,2%
	GOP Ratio	Otel GOP% (Brüt İşleme Karı %)					43,9%	43,3%	42,8%	41,1%	39,0%	32,4%	37,2%	42,5%	41,3%	19,2%	33,8%	19,8%	-14,0%	33,2%	20,6%	-12,6%
	Rent Ratio	Kira / Otel Geliri %	22,5%	22,6%	25,3%	23,6%	27,0%	26,3%	27,8%	29,5%	31,7%	33,4%	27,5%	30,9%	29,1%	20,8%	24,0%	22,5%	-1,6%	23,7%	23,4%	-0,3%
Rent Revenue €	Aldın Kira Geliri (Euro)	1.912.748 €	3.363.001 €	3.837.940 €	4.994.664 €	7.129.617 €	9.176.577 €	11.024.031 €	11.127.157 €	11.768.111 €	11.491.769 €	10.326.452 €	11.891.224 €	11.621.778 €	3.435.506 €	702.087 €	354.861 €	-49,5%	1.390.424 €	713.363 €	-48,7%	

		286 oda														2020	2021	Değişim /	2020	2021	Değişim /
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	February / Subat	February / Subat	Change %	Jan-Feb / Ocak-Subat	Jan-Feb / Ocak-Subat	Change %
Merit Park Hotel / Casino Kira Geliri (Rent Revenue) (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 €	4.750.000 €	4.750.000 €	4.749.996 €	4.750.000 €	3.724.727 €	395.833 €	79.167 €	-80%	791.666 €	422.222 €	-47%
Merit Park Hotel / Casino Kira Geliri (Rent Revenue) (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 ₺	15.655.563 ₺	18.593.939 ₺	27.487.950 ₺	30.370.649 ₺	29.112.059 ₺	2.649.667 ₺	718.010 ₺	-72,9%	5.299.334 ₺	3.829.387 ₺	-27,7%

Samara Ofis Kira Geliri (Samara Office Rent Revenue) (EURO)								378.782 €	621.792 €	621.792 €	527.667 €	589.948 €	528.018 €	553.826 €	472.073 €	48.111 €	38.905 €	-19,1%	97.121 €	77.593 €	-20,1%
Samara Ofis Kira Geliri (Samara Office Rent Revenue) (Ruble)								24.110.314 RUB	37.443.684 RUB	36.296.656 RUB	36.629.006 RUB	38.321.065 RUB	38.986.879 RUB	40.080.361 RUB	38.509.131 RUB	3.360.678 RUB	3.496.747 RUB	-4,0%	6.721.333 RUB	6.993.495 RUB	4,0%

Öğrenci Yurtları - Dormitories (Kütahya-Isparta) (EURO)																0 €	520.604 €		0 €	520.604 €	
Öğrenci Yurtları - Dormitories (Kütahya-Isparta) (TL)																0 ₺	4.459.288 ₺		0 ₺	4.459.288 ₺	

Bodrum Loft Tatil Köyü - Bodrum Loft Holiday Village (EURO)																0 €	0 €		0 €	0 €	
Bodrum Loft Tatil Köyü - Bodrum Loft Holiday Village (TL)																0 ₺	0 ₺		0 ₺	0 ₺	

		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	3.428 oda	3.428 oda	3.428 oda	3.428 oda	3.428 oda	3.428 oda	3.428 oda	3.428 oda	3.428 oda	3.428 oda	3.428 oda
ANA TOPLAM (EURO) / MAIN TOTAL (EURO)		3.412.748 €	7.944.245 €	8.224.099 €	9.254.504 €	11.839.457 €	13.651.757 €	16.152.813 €	16.498.949 €	17.139.903 €	16.769.436 €	15.666.400 €	17.169.238 €	17.166.419 €	7.786.674 €	1.146.031 €	993.538 €	-13,3%	2.279.211 €	1.733.783 €	-23,9%

ANA TOPLAM (TL) / MAIN TOTAL (TL)																7.560.139 ₺	8.510.245 ₺	12,6%	15.008.604 ₺	15.232.668 ₺	1,5%
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------	-------------	-------	--------------	--------------	------