



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Akfen Real Estate Investment Trust

*Aylık Yatırımcı Raporu
Monthly Investor Report*

*Agustos 2017
August 2017*

AKFEN GYO Ağustos 2017 Otel Performans Özeti (*Dükkan kira gelirleri dahildir*)

Akfen Reit August 2017 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 kira geliri 2017 yılı Ağustos ayında 2016 yılı Ağustos ayına göre Eur bazında % 14 artmış, 8 aylık dönemde ise 2016 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %11,3 azalmıştır.

19 Accor Operated Hotels, 15 of which are in Turkey, and 4 in Russia for which we have variable lease agreements with Accor, rental income from these hotels increased by %14 in August when compared the same month in 2016 and decreased by %11,3 in Euro terms for the eight months of 2017 compared to the same period of 2016.

► Sabit kira sözleşmeli KKTC Merit Park Oteli ve Samara Ofis projesi de dahil olmak üzere 2017 yılı Ağustos ayında 2016 yılı Ağustos ayına göre Eur bazında % 8 artmış, 8 aylık dönemde ise gerçekleşen toplam kira geliri 2016 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %7,2 azalmış, TL bazında %20,1 artmıştır.

Total Rent Revenue including the fixed rental income from Northern Cyprus Merit Hotel and Samara Office, increased by %8 in August in euro terms and decreased by %7,2 in euro terms and increased by %20,1 in TL terms for the 8 months period of 2017 compared to last year

Türkiye - Ibis Otel (2017 Ocak-Ağustos / 2016 Ocak-Ağustos Karşılaştırma)

Turkey - Ibis Hotels (2017 January-August / 2016 January-August Comparison)

► 2017 yılı 8 aylık döneminde Türkiye'de bulunan operasyonel 10 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 29,7€ olarak gerçekleşmiştir.

10 Operational Ibis Hotels in Turkey reported an overall ADR of 29,7€ for the 8 months period of 2017

► Türkiye'de faaliyyette bulunan 10 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı 2017 yılı 8 aylık döneminde %60,2 olarak gerçekleşmiştir.

Overall Occupancy Ratio for 10 İbis Hotels in Turkey is %60,2 for the 8 months period of 2017

► 2017 yılı 8 aylık döneminde bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %9,6 azalmış TL bazında ise %10,3 oranında artmıştır.

As a result, Total Rent Revenue from these hotels decreased by %9,6 in Euro terms and increased by %10,3 in TL terms for the 8 months period of 2017.

Türkiye - Novotel (2017 Ocak-Ağustos / 2016 Ocak-Ağustos Karşılaştırma)

Turkey - Novotels (2017 January-August / 2016 January-August Comparison)

► 2017 yılı 8 aylık döneminde Türkiye'de bulunan operasyonel 5 Novotel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 47,9€ olarak gerçekleşmiştir.

5 Operational Novotels in Turkey reported an overall ADR of 47,9€ for the 8 months period of 2017

► Türkiye'de faaliyyette bulunan 5 Novotel'in ortalama doluluk oranı 2017 yılı 8 aylık döneminde %62,5 olarak gerçekleşmiştir.

Overall Occupancy Ratio for 5 Novotels in Turkey is %62,5 for the 8 months period of 2017

► 2017 yılı 8 aylık döneminde bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %5,3, TL bazında ise %29,9 oranında artmıştır.

As a result, Total Rent Revenue from these hotels increased by %5,3 in Euro terms and %29,9 in TL terms for the 8 months of 2017 compared to the same period of 2016.

Türkiye - Toplam (2017 Ocak-Ağustos / 2016 Ocak-Ağustos Karşılaştırma)

Turkey - Overall (2017 January-August / 2016 January-August Comparison)

► Türkiye'de faaliyyette bulunan toplam 15 otelin 2017 yılı 8 aylık dönemde ortalama oda fiyatı Euro bazında 35,9€ olarak gerçekleşmiştir.

Overall ADR of 15 Hotels in Turkey are 35,9€ for the 8 months period of 2017.

► 2017 yılı 8 aylık döneminde Türkiye Otellerinin ortalama doluluk oranı %61 olarak gerçekleşmiştir.

Overall Occupancy Ratio for Turkey Hotels are %61 for the 8 months period of 2017

► 2017 yılı 8 aylık döneminde Türkiye otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %2,8 azalmış, TL bazında ise %19,3 artmıştır.

As a result Total Rent Revenue from Turkey Hotels decreased by %2,8 in Euro terms and increased by %19,3 in TL terms for the 8 months period of 2017 compared to the same period of 2016.

Rusya - Ibis Otel (2017 Ocak-Ağustos / 2016 Ocak-Ağustos Karşılaştırma)

Russia - Ibis Hotels (2017 January-August / 2016 January-August Comparison)

► 2017 yılı 8 aylık döneminde Rusya'da bulunan operasyonel 4 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı 42,9€ olarak gerçekleşmiştir.

4 Ibis Hotels in Russia reported an overall ADR of 42,9€ for the 8 months period of 2017

► 2017 yılı 8 aylık döneminde bu 4 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı %59,9 olarak gerçekleşmiştir.

Overall Occupancy Ratio for Turkey Hotels is %59,9 for the 8 months period of 2017

► 2017 yılı 8 aylık döneminde Rusya otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %23,2, ruble bazında %35,5 azalmıştır.

Bu azalının ana nedeni Yaroslavl İbis ve Samara İbis otellerimizdeki minimum garanti tutarlarının bitmiş olmasıdır.

As a result Total Rent Revenue from these hotels decreased by %23,2 in Euro terms and %35,5 in Ruble terms compared to the same period of 2016. The main reason for this decrease is the ending of guarantee rent revenues from Yaroslavl and Samara Ibis.

AKFEN GYO - 2007-2017 OTEL İŞLETME PERFORMANSLARI (Dükkan Kira Gelirleri dahildir)

AKFEN REIT - 2007-2017 OPERATING PERFORMANCE OF HOTELS (Rentals are Included)

TÜRKİYE TOPLAM - IBS

	1481 oda
Occ.Rate	% Doluluk Oranı
ADR €	Oda Başı Fiyat (KDV hariç) (Euro)
ADR TL	Oda Başı Fiyat (KDV hariç) (TL)
Revpar €	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)
Revpar TL	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)
Total Revenue €	Toplam Otel Geliri (Euro)
Total Revenue TL	Toplam Otel Geliri (TL)
T-Revpar €	Hersey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)
T-Revpar TL	Hersey Dahil Oda Başına Gelir (TL)
GOP Ratio	Otel GOP% (Brüt İşletme Kartı %)
Rent Ratio	Kira / Otel Geliri %
Rent Revenue €	Akfen Kira Geliri (Euro)
Rent Revenue TL	Akfen Kira Geliri (TL)

2007-2016 YILLIK / ANNUALLY									
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
68,0%	82,7%	72,6%	52,4%	61,2%	64,3%	63,9%	65,2%	65,7%	61,3%
53,2 €	62,8 €	62,7 €	57,8 €	50,3 €	52,4 €	48,2 €	41,6 €	39,4 €	33,7 €
93,2 ₺	118,5 ₺	134,1 ₺	115,1 ₺	117,0 ₺	120,6 ₺	121,7 ₺	120,8 ₺	118,4 ₺	112,1 ₺
36,4 €	51,9 €	45,5 €	30,3 €	30,7 €	33,7 €	30,8 €	27,1 €	25,9 €	20,6 €
63,6 €	98,0 €	97,3 €	60,3 ₺	71,6 ₺	77,6 ₺	77,7 ₺	78,8 ₺	77,8 ₺	68,7 ₺
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 €
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 ₺
44,5 €	61,1 €	52,2 €	35,9 €	36,3 €	40,1 €	36,7 €	32,6 €	31,5 €	25,1 €
77,9 ₺	115,5 ₺	111,7 ₺	71,5 ₺	84,7 ₺	92,4 ₺	92,8 ₺	94,7 ₺	94,7 ₺	83,6 ₺
22,9%	23,0%	23,1%	23,3%	30,6%	49,0%	46,1%	42,3%	40,7%	39,1%
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 €
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 ₺

2016 YTD		2017 YTD		Değişim / Change %
Ocak-Ağustos / Jan-Aug	Ocak-Ağustos / Jan-Aug	Ocak-Ağustos / Jan-Aug	Ocak-Ağustos / Jan-Aug	
	62,7%		60,2%	-2,5%
	34,3 €		29,7 €	-13,4%
	112,0 ₺		118,4 ₺	5,7%
	21,5 €		17,9 €	-16,8%
	70,2 ₺		71,3 ₺	1,6%
	26,2 €		21,8 €	-17,1%
	85,6 ₺		86,6 ₺	1,2%
	35,2%		35,2%	0,0%
	25,5%		25,7%	0,2%
	2.462.962 €		2.226.365 €	-9,6%
	8.036.624 ₺		8.868.102 ₺	10,3%

TÜRKİYE TOPLAM - NOVOTEL

	796 oda
Occ.Rate	% Doluluk Oranı
ADR €	Oda Başı Fiyat (KDV hariç) (Euro)
ADR TL	Oda Başı Fiyat (KDV hariç) (TL)
Revpar €	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)
Revpar TL	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)
Total Revenue €	Toplam Otel Geliri (Euro)
Total Revenue TL	Toplam Otel Geliri (TL)
T-Revpar €	Hersey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)
T-Revpar TL	Hersey Dahil Oda Başına Gelir (TL)
GOP Ratio	Otel GOP% (Brüt İşletme Kartı %)
Rent Ratio	Kira / Otel Geliri %
Rent Revenue €	Akfen Kira Geliri (Euro)
Rent Revenue TL	Akfen Kira Geliri (TL)

2007-2016 YILLIK / ANNUALLY									
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
56,0%	66,5%	59,7%	61,1%	68,5%	73,8%	74,1%	70,0%	69,1%	55,6%
83,4 €	84,4 €	68,6 €	64,2 €	65,9 €	69,5 €	70,1 €	68,3 €	64,3 €	50,7 €
147,2 ₺	159,8 ₺	146,6 ₺	126,1 ₺	153,5 ₺	159,8 ₺	176,6 ₺	198,4 ₺	193,6 ₺	168,6 ₺
46,7 €	56,1 €	41,0 €	39,2 €	45,1 €	51,3 €	51,9 €	47,9 €	44,4 €	28,2 €
82,4 ₺	106,3 ₺	87,6 ₺	77,0 ₺	105,2 ₺	117,9 ₺	131,0 ₺	138,9 ₺	133,8 ₺	93,8 ₺
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 €
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 ₺
69,9 €	78,9 €	58,8 €	59,0 €	65,7 €	73,8 €	75,3 €	68,2 €	62,8 €	41,2 €
123,4 ₺	149,4 ₺	125,7 ₺	115,7 ₺	153,2 ₺	169,6 ₺	189,9 ₺	197,9 ₺	189,1 ₺	137,0 ₺
22,2%	22,1%	27,0%	23,8%	41,2%	41,6%	43,1%	42,3%	40,5%	23,9%
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 €
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 ₺

2016 YTD		2017 YTD		Değişim / Change %
Ocak-Ağustos / Jan-Aug	Ocak-Ağustos / Jan-Aug	Ocak-Ağustos / Jan-Aug	Ocak-Ağustos / Jan-Aug	
	57,4%		62,5%	5,1%
	52,0 €		47,9 €	-7,8%
	170,0 ₺		192,5 ₺	13,3%
	29,8 €		29,9 €	0,4%
	97,5 ₺		120,3 ₺	23,3%
	43,2 €		42,6 €	-1,4%
	141,1 ₺		170,7 ₺	20,9%
	23,7%		35,5%	11,8%
	24,0%		25,8%	1,8%
	2.096.959 €		2.207.309 €	5,3%
	6.863.869 ₺		8.914.872 ₺	29,9%

TÜRKİYE TOPLAM - IBS & NOVOTEL

	2.277 oda
Occ.Rate	% Doluluk Oranı
ADR €	Oda Başı Fiyat (KDV hariç) (Euro)
ADR TL	Oda Başı Fiyat (KDV hariç) (TL)
Revpar €	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)
Revpar TL	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)
Total Revenue €	Toplam Otel Geliri (Euro)
Total Revenue TL	Toplam Otel Geliri (TL)
T-Revpar €	Hersey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)
T-Revpar TL	Hersey Dahil Oda Başına Gelir (TL)
GOP Ratio	Otel GOP% (Brüt İşletme Kartı %)
Rent Ratio	Kira / Otel Geliri %
Rent Revenue €	Akfen Kira Geliri (Euro)
Rent Revenue TL	Akfen Kira Geliri (TL)

2007-2016 YILLIK / ANNUALLY									
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
63,4%	63,9%	65,5%	51,8%	64,2%	68,0%	67,2%	66,7%	66,6%	59,3%
64,2 €	67,5 €	64,2 €	53,0 €	57,0 €	59,6 €	56,0 €	50,1 €	46,8 €	39,1 €
112,9 ₺	128,9 ₺	137,2 ₺	104,9 ₺	132,8 ₺	137,3 ₺	141,1 ₺	145,5 ₺	141,0 ₺	130,2 ₺
40,7 €	43,1 €	42,0 €	27,5 €	36,6 €	40,6 €	37,6 €	33,4 €	31,2 €	23,2 €
71,6 ₺	81,5 ₺	89,9 ₺	54,2 ₺	85,3 ₺	93,4 ₺	94,8 ₺	97,0 ₺	93,9 ₺	77,3 ₺
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 €
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 ₺
53,2 €	55,0 €	55,8 €	39,4 €	48,3 €	53,3 €	49,1 €	43,4 €	40,5 €	30,6 €
93,6 ₺	103,9 ₺	119,4 ₺	77,7 ₺	112,5 ₺	122,6 ₺	123,9 ₺	125,9 ₺	121,9 ₺	101,8 ₺
22,5%	22,6%	25,3%	23,6%	27,5%	26,5%	27,4%	26,2%	25,8%	25,6%
1.912.748 €	3.363.001 €	3.837.939 €	4.994.664 €	7.129.617 €	7.876.617 €	9.119.031 €	8.173.157 €	7.926.107 €	6.466.415 €
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 ₺

2016 YTD		2017 YTD		Değişim / Change %
Ocak-Ağustos / Jan-Aug	Ocak-Ağustos / Jan-Aug	Ocak-Ağustos / Jan-Aug	Ocak-Ağustos / Jan-Aug	
	60,9%		61,0%	0,1%
	40,0 €		35,9 €	-10,1%
	130,5 ₺		143,6 ₺	10,0%
	24,3 €		21,9 €	-10,0%
	79,4 ₺		87,5 ₺	10,2%
	17.464.970 €		16.725.0	

2007-2016 YILLIK / ANNUALLY											2016 YTD	2017 YTD	Değişim / Change %
											Ocak-Ağustos / Jan-Aug	Ocak-Ağustos / Jan-Aug	
RUSYA TOPLAM - IBIS		865 rooms											
Occ.Rate	% Doluluk Oranı												
ADR €	Oda Başı Fiyat (KDV hariç) (Euro)												
<i>ADR Ruble</i>	<i>Oda Başı Fiyat (KDV hariç) (Ruble)</i>												
Revpar €	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)												
<i>Revpar Ruble</i>	<i>Mevcut Oda Başına Gelir (Ruble)</i>												
Total Revenue €	Toplam Otel Geliri (Euro)												
<i>Total Revenue Ruble</i>	<i>Toplam Otel Geliri (Ruble)</i>												
T-Revpar €	Hersey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)												
<i>T-Revpar Ruble</i>	<i>Hersey Dahil Oda Başına Gelir (Ruble)</i>												
GOP Ratio	Otel GOP% (Brüt İşletme Kartı %)												
Rent Ratio	Kira / Otel Geliri %												
Rent Revenue €	Akfen Kira Geliri (Euro)												
<i>Rent Revenue Ruble</i>	<i>Akfen Kira Geliri (Ruble)</i>												

2007-2016 YILLIK / ANNUALLY											2016 YTD	2017 YTD	Değişim / Change %
											Ocak-Ağustos / Jan-Aug	Ocak-Ağustos / Jan-Aug	
TÜRKİYE & RUSYA TOPLAM (Turkey & Russia Total)		3.142 oda											
Occ.Rate	% Doluluk Oranı												
ADR €	Oda Başı Fiyat (KDV hariç) (Euro)												
Revpar €	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)												
Total Revenue €	Toplam Otel Geliri (Euro)												
<i>Total Revenue Ruble</i>	<i>Toplam Otel Geliri (Ruble)</i>												
T-Revpar €	Hersey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)												
<i>T-Revpar Ruble</i>	<i>Hersey Dahil Oda Başına Gelir (Ruble)</i>												
GOP Ratio	Otel GOP% (Brüt İşletme Kartı %)												
Rent Ratio	Kira / Otel Geliri %												
Rent Revenue €	Akfen Kira Geliri (Euro)												
<i>Rent Revenue Ruble</i>	<i>Akfen Kira Geliri (Ruble)</i>												

286 oda	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 €	3.166.667 €	3.166.667 €	0%	
	<i>Merit Park Hotel / Casino Kira Geliri (Rent Revenue) (TL)</i>	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 ₺	10.332.832 ₺	12.039.261 ₺	16,5%

Samara Ofis Kira Geliri (Samara Office Rent Revenue (EURO))								378.782 €	621.792 €	621.792 €	527.667 €	337.007 €	400.857 €	19%
<i>Samara Ofis Kira Geliri (Samara Office Rent Revenue (Ruble))</i>								970.036 RUB	1.803.427 RUB	1.803.427 RUB	1.682.642 RUB	25.835.475 RUB	25.758.319 RUB	-0,3%

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	ANALYTICAL (EURO) / MAIN TOTAL (EURO)	11.311.444 €	10.495.892 €	-7,2%
												3.412.748 €	7.944.245 €	8.224.099 €

ANA TOPLAM (TL) / MAIN TOTAL (TL)											36.226.863 ₺	43.505.474 ₺	20,1%
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------	--------------	-------