

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
[01.04.2011 - 30.06.2011]



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İçindekiler

- 02** Şirket Profili
- 03** Ortaklık Yapısı
- 04** Yönetim Kurulu
- 05** Üst Yönetim
- 05** Denetçiler
- 06** Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar
 - 06** Yurt İçi Projeler
 - 17** Yurt Dışı Projeler
 - 26** Tamamlanma Oranları ve Ekspertiz Değerleri
- 28** Projelerde Geline Aşamalar ve İlgili Dönemdeki Yatırım Tutarları
- 28** İştirak Bilgileri

AKFEN GYO A.Ş TANITICI BİLGİLER

Raporun Dönemi : 01.04.2011 – 30.06.2011

Ortaklığın Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Merkez Adresi : Büyükdere cad. Levent Loft No:201 C
Blok Kat:8 Levent - İstanbul

Telefon no : 0 212 371 87 00

Faks no : 0 212 279 62 62

E-mail : infoakfengyo@akfen.com.tr

Web : www.akfengyo.com.tr

ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU VE BİLGİLERİ

ŞEHİR OTELCİLİĞİ ALANINDA
UZMANLAŞAN AKFEN GYO'NUN
YATIRIMLARI ULUSLARARASI
STANDARTLARDA HİZMET
VERMEKTEDİR.

Akfen GYO'nun ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 11) Madde 4.6'sında belirtilmiş olan gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir.

Akfen GYO'nun ana ortağı Akfen Holding, uluslararası zincir otel işletmecilerinden biri olan Accor ile 18.04.2005 tarihinde bir çerçeve anlaşması imzalamıştır. Bu Çerçeve Anlaşması ile Akfen Holding ve Accor Türkiye'de otel projeleri geliştirmek için işbirliği yaparak güçlerini birleştirmiştir. Daha sonra yapılan tadillerle Akfen GYO ve Tamaris Turizm A.Ş. çerçeve anlaşmasının tarafı olmuştur. Akfen GYO ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte uzun dönemli kira sözleşmeleri ile Accor'a kiralamaktadır.

ORTAKLIK YAPISI

AKFEN GYO, ANA HİSSEDARI AKFEN HOLDİNG'DEN ALDIĞI GÜÇLE FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRMEKTEDİR.

Şirketimiz 25 Ağustos 2006 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Kayıtlı sermaye sisteminde yer alan Akfen GYO'nun 138.000.000 TL olan sermayesi 184.000.000 TL'ye çıkarılarak 46.000.000 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 8.117.500 TL olmak üzere toplam 54.117.500 TL nominal değerli payların halka arzı gerçekleştirilerek Sermaye Piyasası Kanunu'nun 4. Maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu'nca 28.04.2011 tarih ve GYO.80/430 sayı ile kayda alınmıştır. Şirketimizin hisselerinin %29,41'i halka arz edilerek, 11 Mayıs 2011 tarihinde İMKB'de işlem görmeye başlamıştır.

Şirketimizin 30.06.2011 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

HİSSEDAR	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	103.197.171	56,09
HAMDİ AKIN	33.991.838	18,47
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	345.380	0,19
MUSTAFA CEYHAN	345.380	0,19
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	43.513	0,02
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	2	0,00
MEHMET SEMİH ÇİÇEK	1	0,00
MUSTAFA DURSUN AKIN	1	0,00
AHMET SEYFİ USLUOĞLU	1	0,00
HALKA AÇIK KISIM	46.076.713	25,04
TOPLAM	184.000.000	100,00

YÖNETİM KURULU



İBRAHİM SÛHA GÜÇSAV
YÖNETİM KURULU BAŞKANI



İRFAN ERCİYAS
YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI



MUSTAFA KETEN
YÖNETİM KURULU ÜYESİ



SILA CİLİZ İNANÇ
YÖNETİM KURULU ÜYESİ



SELİM AKIN
YÖNETİM KURULU ÜYESİ



HÜSEYİN KADRİ SAMŞUNLU
YÖNETİM KURULU ÜYESİ



M. SEMİH ÇİÇEK
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ



MUSTAFA DURSUN AKIN
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ



AHMET SEYFİ USLUOĞLU
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

ÜST YÖNETİM



ORHAN GÜNDÜZ
GENEL MÜDÜR



VEDAT TURAL
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



HÜLYA DENİZ BİLECİK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



MEMDUH OKYAY TURAN
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

DENETİM KURULU

RAFET YÜKSEL
DENETÇİ

MERAL N. ALTINOK
DENETÇİ

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

YURT İÇİ PROJELER



NOVOTEL VE IBIS OTEL ZEYTİNBURNU İSTANBUL

ZEYTİNBURNU NOVOTEL VE IBIS OTEL ŞEHİR MERKEZİ VE HAVALİMANI ARASINDA İDEAL BİR KONUMDA, ALIŞVERİŞ VE KÜLTÜR MERKEZLERİNE, DENİZ OTOBÜSÜ VE METRO TRAMVAY İSTASYONLARINA YAKINLIĞI İLE İŞ VE TURİSTİK NEDENLERLE SEYAHAT EDENLER İÇİN UYGUN BİR LOKASYONDADIR.

Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü tarafından 27 Aralık 2002 tarih ve B.17.O.YGM.0.08.03 /1456-5971-44672 sayılı Kamu Arazisi Kesin Tahsis Belgesi kapsamında Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel arazisi üzerinde Akfen GYO lehine irtifak hakkı yolu ile kesin tahsis yapılmıştır, söz konusu kesin tahsisin süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıl olarak belirtilmiştir. Anılan kesin tahsis uyarınca, Maliye Hazinesi'ni temsilen İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü ile Akfen GYO arasında Zeytinburnu 1'inci Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 4 Aralık 2003 tarih ve 6650 yevmiye sayısı ile tanzim ve imza edilen üst hakkı ile ilgili hüküm ve koşulları içeren Resmi Senet kapsamında Akfen GYO lehine üst hakkı tesis edilmiştir.

Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel şehir merkezi ve havalimanı arasında ideal bir konumda, alışveriş ve kültür merkezlerine, deniz otobüsü ve metro, tramvay istasyonlarına yakınlığı ile iş ve turistik nedenlerle seyahat edenler için uygun bir lokasyondadır. Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel 12 Mart 2007 tarihinde işletmeye açılmıştır. Accor Grubu'nun iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Zeytinburnu Novotel 6 suit oda, 4 engelli odası olmak üzere toplam 208 oda, 250 kişilik toplantı salonu, 1 adet restoran, 1 adet bar, spor salonu ve açık yüzme havuzu içermektedir. Zeytinburnu Ibis Otel, 4'ü engelli odası olmak üzere toplam 228 standart oda, lobby bar ve otopark içermektedir.



IBIS OTEL ESKİŞEHİR

IBIS ESKİŞEHİR, ŞEHİRİN EN ÖNEMLİ MERKEZLERİNDEN BİRİ KABUL EDİLEN ANADOLU ÜNİVERSİTESİ'NİN YERLEŞKESİNE YAKIN KONUMU, TREN VE TRAMVAY İSTASYONLARINA YÜRÜME MESAFESİNDE OLMASI NEDENLERİYLE ZİYARETÇİLER İÇİN UYGUN LOKASYONDADIR.

Eskişehir Ibis Otel arazisi 22 yıllığına Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmıştır. Ibis Eskişehir, şehrin en önemli merkezlerinden biri kabul edilen Anadolu Üniversitesi'nin yerleşkesine yakın konumu, tren ve tramvay istasyonlarına yürüme mesafesinde olması nedenleriyle ziyaretçiler için uygun lokasyondadır. Nisan 2007'de işletmeye açılmıştır. Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Eskişehir Ibis Otel fiziksel engelliler için 2 özel oda olmak üzere toplam 108 konforlu ve modern tasarımlı oda, 80 kişilik toplantı odası ve otopark içermektedir.

PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

YURT İÇİ PROJELER



NOVOTEL TRABZON

ŞEHİRİN VE BÖLGENİN İLK ULUSLARARASI ZİNCİR OTELİ OLAN TRABZON NOVOTEL, DÜNYA TİCARET MERKEZİNİN HEMEN YANINDA, KARADENİZ KIYISINDA KONUMLANMAKTADIR.

Mal sahibi sıfatıyla Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ve yatırımcı firma sıfatıyla Akfen Altyapı arasında 09.12.2005 tarihinde 4 yıldızlı otel ve müştemilatının yapılması ve/veya yaptırılması ve işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş.'ne devredilmesine ilişkin olarak Yap-İşlet-Devret hakkı veren Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi akdedilmiştir. Ancak Akfen Altyapı, işbu sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerini, sözleşmedeki hükümlerle ve sürelerle bağlı kalmak kaydıyla, Akfen GYO'ya devretmiş ve bu kapsamda mal sahibi sıfatıyla TDTM ile yatırımcı firma sıfatıyla Akfen GYO ve devreden sıfatıyla Akfen Altyapı arasında 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya

Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi akdedilmiştir. Trabzon Novotel'in inşa edilmiş olduğu arazi üzerinde 27.02.2008 tarihinde Akfen GYO lehine 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Trabzon Novotel şehrin ve bölgenin ilk uluslararası zincir otelidir. Dünya Ticaret Merkezinin hemen yanında, Karadeniz kıyısında konumlanmaktadır. 6 Ekim 2008 tarihinde işletmeye açılmış ve Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Trabzon Novotel 4'ü fiziksel engelli odası olmak üzere toplam 200 oda, 1 adet 152 kişilik restoran-bar, 1 adet 650 kişilik toplantı salonu, 1 adet spor salonu, 1 adet havuz içermektedir.



NOVOTEL VE IBIS OTEL GAZİANTEP

BİR KÜLTÜR VE SANAYİ KENTİ OLAN GAZİANTEP'TE ŞEHİR MERKEZİNDE KONUMLANMIŞ OLAN GAZİANTEP NOVOTEL VE IBIS OTEL 8 OCAK 2010 YILINDA İŞLETMEYE AÇILMIŞTIR.

Gaziantep Novotel ve Ibis Otel arazisi üzerinde Akfen GYO'ya, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Akfen GYO arasında akdedilen 31 Mayıs 2007 tarihli "Sözleşme" kapsamında Akfen GYO tarafından Gaziantep Taşınmazı üzerinde otel tesisi inşa edilmesi ve işletilmesi, işletme süresi sonunda Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmesi hakkı verilmiştir. Gaziantep Novotel ve Ibis Otel arazisi üzerinde 17.07.2007 tarihinde Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Gaziantep Novotel ve Ibis Otel kültür ve sanayi şehri olan Gaziantep'te şehir merkezinde konumlanmaktadır. 8 Ocak 2010 tarihinde işletmeye açılmış, Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Gaziantep Novotel'de 4 suit, 2 engelli odası olmak üzere toplam 92 oda, 1 adet restoran, 1 adet bar, 650 kişilik toplantı salonu, yüzme havuzu, spor salonu ve otopark bulunmaktadır. Gaziantep Ibis Otel 4 engelli olmak üzere toplam 177 konforlu ve modern oda, 1 adet oturma salonu, lobby bar ve otopark içermektedir.

PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
YURT İÇİ PROJELER**NOVOTEL VE IBIS OTEL KAYSERİ**

15 MART 2010 TARİHİNDE İŞLETMEYE AÇILMIŞ OLAN NOVOTEL VE IBIS OTEL KAYSERİ ŞEHİR MERKEZİNDE KONUMLANMAKTA OLUP HAVAALANINA 10 DAKİKA MESAFEDEDİR.

Kayseri Novotel ve Ibis Otel arazisi üzerinde, Kayseri Sanayi Odası ile Akfen GYO arasında 4 Kasım 2006 tarihinde akdedilen ve 4 Eylül 2008 tarihinde tadil edilen "Yap-İşlet-Devret Modeli ile 3 ve 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi" kapsamında, Akfen GYO'ya tarafların mutabakatı ile tespit edilecek ve ek protokol ile belirlenecek yer ve alanda 3 yıldızlı Ibis otel ve 4 yıldızlı Novotel yapılması ve/veya yaptırılması ve işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda Kayseri Sanayi Odası'na devredilmesine ilişkin olarak Yap-İşlet-Devret hakkı verilmiştir. Kayseri Novotel ve Ibis Otel arazisi üzerinde Akfen GYO lehine 17.08.2007 tarihinde 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Novotel ve Ibis Otel Kayseri şehir merkezinde konumlanmakta olup havaalanına 10 dakika mesafededir. 15 Mart 2010'da işletmeye açılmış, Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Kayseri Novotel 4 suit, 2 engelli odası olmak üzere toplam 96 oda, 1 adet restoran, 1 adet bar, 120 kişilik toplantı odası, spor salonu ve otopark içermektedir. Kayseri Ibis Otel 4 engelli olmak üzere toplam 160 konforlu ve modern oda, 1 adet oturma salonu, lobby bar ve otopark içermektedir.



IBIS OTEL BURSA

BURSA IBIS OTEL, ENDÜSTRİSİ GELİŞMİŞ TÜRKİYE'NİN ÖNDE GELEN ŞEHİRLERİNDEN BİRİNDE KONUMLANMAKTA OLUP TİCARET MERKEZLERİNE OLAN MESAFESİ İLE SEYAHAT TURİZMİ AÇISINDAN UYGUN LOKASYONDADIR.

Bursa Ibis Otel arazisi üzerinde Akfen GYO'ya, Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Akfen GYO arasında akdedilen 9 Mayıs 2008 tarihli "Ibis Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi" kapsamında, Ibis otel ve müştemilatının yapılması ve/veya yaptırılması ve işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda BUTTİM'e devredilmesine ilişkin haklar verilmiştir. Bursa Ibis Otel arazisi üzerinde 07.08.2008 tarihinde Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Bursa Ibis Otel, endüstrisi gelişmiş Türkiye'nin önde gelen şehirlerinden birinde konumlanmakta olup ticaret merkezlerine olan mesafesi ile seyahat turizmi açısından uygun lokasyondadır. 1 Kasım 2010'da işletmeye açılmıştır. Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Ibis Otel Bursa 196 standart oda, 4 engelli odası olmak üzere toplam 200 oda, 400 yatak kapasiteli olup 1 adet restoran, 1 adet bar, 1 adet toplantı salonu içermektedir.

PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
YURT İÇİ PROJELER**IBIS OTEL ESENYURT İSTANBUL**

156 ODA İÇERECEK OLAN IBIS OTEL ESENYURT'UN 2012 YILININ TEMMUZ AYINDA İŞLETMEYE AÇILMASI PLANLANMAKTADIR.

Arsanın mülkiyeti Akfen GYO üzerindedir. Esenyurt projesi uydukent projeleri ile İstanbul'un gelişim aksı olan Büyükçekmece'de Esenyurt E-5 karayoluna cepheli ve TUYAP Fuar ve Kongre Merkezine yakın konumlanmaktadır. Projenin inşaat ruhsatı alınmış olup, inşaat sözleşmesi imzalanmış ve inşaat

faaliyetleri başlamıştır. 156 oda kapasiteli otelin Temmuz 2012'de işletmeye açılması planlanmaktadır. Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilecektir



IBIS OTEL ADANA

2012 YILI İLK ÇEYREĞİNDE 165 ODA KAPASİTEYLE İŞLETMEYE AÇILMASI PLANLANAN IBIS OTEL ADANA, ŞEHİR MERKEZİNDE YER ALACAKTIR.

Arsanın mülkiyeti 03.08.2010 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na geçmiştir. 20.04.2011 tarihinde Adana Seyhan Belediyesi'nden yapı ruhsatı alınmıştır.

Adana Türkiye'nin ilk sanayileşmiş şehirlerinden olup, Anadolu'nun önemli ticari ve tarım merkezlerindendir. 1,7 milyon nüfusu ile Adana Türkiye'nin nüfus yoğunluğu açısından 5. büyük şehridir. Turhan Cemal Beriker bulvarında bulunan arsa, Adana şehir merkezinin en işlek caddesi üzerinde yer almaktadır. Belediye

binasına komşu bulunan arsa, havaalanına 4 km mesafededir. Adana-Mersin otoyolu ve Atatürk Caddesi gibi önemli kavşaklara yakınlığı ile avantajlı bir konumdadır. 2012 yılı ilk çeyreğinde işletmeye açılması planlanmaktadır. 161 oda kapasiteli otel, Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilecektir.

2012 yılı ilk çeyreğinde işletmeye açılması planlanmaktadır. 165 oda kapasiteli otel, Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilecektir.

PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
YURT İÇİ PROJELER**IBIS OTEL İZMİR**

ACCOR S.A. TARAFINDAN 3 YILDIZLI IBIS OTEL OLARAK İŞLETİLECEK OLAN IBIS OTEL İZMİR'İN 2012 YILI İKİNCİ YARISINDA İŞLETMEYE AÇILMASI PLANLANMAKTADIR.

T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce, İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak mahallesi, [7656] ada, [2] parselde kayıtlı arazi 49 yıllığına kiralanmak ve Vakıflar Meclisi'nin 25.05.2010 tarih ve 307/219 sayılı kararı ve 5737 Sayılı Vakıflar Kanunu'nun 20. Maddesi'ne istinaden yapım karşılığı uzun süreli kiralama modeli çerçevesinde iş merkezi (otel) yapılmak üzere 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 35/a maddesi hükmü gereği kapalı teklif usulü ile kira ihalesine çıkarılmıştır. 25.08.2010 tarihinde yapılan ihale, İzmir Bölge Müdürlüğü İhale Komisyon Başkanlığı'nın 25.08.2010 tarih ve 101 sayılı kararı ile Bölge Müdürlüğü Makamı'nın 26.08.2010 tarihli onayı ile Akfen GYO uhdesinde kalmıştır. 16.09.2010 tarihinde kira ve yapım işletme sözleşmesi

imzalanmış, kesin teminat mektubu teslim edilmiş ve yer teslimi tutanakla gerçekleştirilmiştir. Vakıflar ile imzalanan sözleşme 15.02.2011 tarihinde tapuya şerh edilmiş ve üst hakkı talebi ile ilgili Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne başvuru yapılmıştır. Projenin ön tasarım çalışmaları tamamlanmış, Vakıflar İzmir Bölge Müdürlüğü yetkililerine sunulmuş ve 24.01.2011 tarihinde uygun bulunmuştur. Taşınmaz üzerinde otel projesi gerçekleştirilecek ve uluslararası zincir otel işletmecilerinden biri olan Accor S.A. tarafından 3 yıldızlı Ibis Otel olarak işletilecektir. Bu kapsamda kira sözleşmesi Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Tamaris Turizm A.Ş. arasında 02.02.2011 tarihinde imzalanmıştır. 28.04.2011 tarihinde Konak Belediyesi'nden iksa ruhsatı alınmıştır. İlgili otel projesinin 2012 yılı ikinci yarısında işletmeye açılması planlanmaktadır.



PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
YURT İÇİ PROJELER**NOVOTEL KARAKÖY**

İNŞAATINA KISA SÜRE İÇİNDE BAŞLANMASI PLANLANAN OTEL PROJESİNİN, 2014 YILINDA İŞLETMEYE AÇILMASI PLANLANMAKTADIR.

Novotel Karaköy Rıhtım Caddesi üzerinde Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün bulunduğu eski Karaköy Binası ve buranın bitişiğinde eskiden Kozluca Han olarak bilinen ve şu anda boş olan 3.427 m² arazi üzerine inşaa edilecektir. Novotel Karaköy eşsiz deniz ve tarihi yarımada

manzarasının yanı sıra kültürel ve sanatsal etkinlikler ile gün boyu canlılığını koruyan bir bölgede yer alacak olup 200 oda içerecektir. İnşaatına kısa süre içinde başlanması planlanan otel projesinin, 2014 yılında işletmeye açılması hedeflenmektedir.

YURT DIŞI PROJELER



MERCURE OTEL GİRNE KKTC

KUZEY KIBRIS'IN İLK ULUSLARARASI MARKASI OLAN MERCURE OTEL 279 STANDART ODASININ YANI SIRA 2 ENGELLİ ODASI, 14 SUİT ODA, 2 DELUX ODA, 2 KRAL DAİRESİ OLMAK ÜZERE TOPLAM 299 ODAYA SAHİPTİR.

Girne Mercure Otel arazisi KKTC Maliye Bakanlığı'ndan 49 yıllığına tahsis alınmıştır. Kuzey Kıbrıs'ın ilk uluslararası markası olan Mercure Otel 279 standart odasının yanı sıra 2 engelli odası, 14 suit oda, 2 delux oda, 2 kral dairesi olmak üzere toplam 299 odalı olup, 2 adet restoran, SPA merkezi, açık ve kapalı yüzme havuzu, toplantı ve konferans salonu içermektedir. Mercure Otel 2007 yılında işletmeye açılmıştır.

01.01.2008 tarihinde Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri LTD. ŞTİ. ile imzalanan 5 yıl süreli sabit kira sözleşmesi ile işletilmektedir.

PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

YURT DIŞI PROJELER

SAMARA IBIS OTEL VE OFİS PROJESİ

AKFEN GYO'NUN DİĞER PROJELERİNDEN AYRI OLARAK SADECE SAMARA PROJESİNDE HEM OTEL HEM DE OFİS KOMPLEKSİ MEVCUTTUR. BUNUN NEDENİ BURADAKİ ARAZİNİN ALANIN BÜYÜK OLMASI VE OFİS İLE OTEL PROJESİ ARASINDA OLUŞACAK SİNERJİDİR

Samara Ibis Otel ve Ofis Projesi, yaklaşık 1,2 milyonluk nüfusu ile Rusya'nın en büyük şehirlerinden biri olan Samara'da konumlanmaktadır. Volga Nehri şehrin bölgedeki konumunu güçlendirmiştir. Samara turistik bir şehir olmasının yanı sıra Lada Otomotiv fabrikası ile sanayi şehri olarak da değerlendirilmektedir. Şehirde uluslararası standartlarda işletilen ve marka değeri olan otellerin az sayıda olması bölgeyi otel yatırımı açısından cazip hale getirmektedir. Ayrıca yoğun sezonlarda mevcut otellerin kapasitesinin yetersiz kaldığı görülmektedir.

Ayrıca FIFA 2018 Dünya Kupası'nın Rusya'da yapılacağı açıklanmıştır. Samara Dünya Kupası maçları için Rusya Hükümeti tarafından seçilen şehirlerden biri olup, şampiyona öncesi gerçekleştirilecek yatırımlar ile bölgenin cazibesi artacaktır. Bu yoğunluk iş turizmini ve business otel ihtiyacını artıracaktır.

Projenin geliştirildiği arsa, Havalimanı yolunun kesiştiği ana alter üzerinde, şehir merkezine yakın olarak (2 km mesafede) konumlanmaktadır. Yakın çevresinde Rönesans Otel, iş merkezleri ve konutlar ile Volga Nehri (3 km mesafede) yer almaktadır. Otel odalarının bir kısmı Volga nehri manzarasına sahiptir. Taşınmaza toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanmakta olup bölgede herhangi bir altyapı sıkıntısı bulunmamaktadır.

Otel ve 2 blok ofis projesi için 20.590 m² kapalı alan için inşaat izni çıkmış ve projeleri onaylanmıştır. Söz konusu inşaat ruhsatı ofis ve otel blokları için alındığından toplam arsa alanı (4 parsel için) 5.431,70 m² olarak belirtilmiştir. Ancak sadece otel bloğunun oturduğu parsel 2.466 m²'dir.

Akfen GYO'nun diğer projelerinden ayrı olarak sadece Samara projesinde hem otel hem de ofis kompleksi mevcuttur. Bunun nedeni buradaki arazinin alanın büyük olması ve ofis ile otel projesi arasında oluşacak sinerjidir.

Ofis Bloklarının (shell & core olarak) 2011'in ikinci yarısında tamamlanması, 177 odalı Ibis Otel Samara'nın ise 2011 yılının üçüncü çeyreğinde işletmeye açılması planlanmaktadır.

Otel projesi 1 bodrum kat, zemin kat, 11 normal kat ve çatı katı olmak üzere 13 katlıdır. Otel bodrum katında teknik alanlar, zemin katta lobi, restoran, mutfak ve birinci katta ofis ve toplantı salonları bulunurken 2-11. normal katlar oda katları olarak tasarlanmıştır. 11. normal katta 3 oda yönetim (genel müdür yaşam alanı) için ayrılmıştır. Ofis bloğu ise Bodrum Kat, Zemin Kat ve 8 Normal Kat olmak üzere 10 katlıdır. Ofis katlarının kiralanması öngörülmektedir. Ofis 1 bloğu arsa bedeli karşılığı mal sahibine inşaa edilmekte olup, Ofis 2 bloğundan kira geliri elde edilecektir.



PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

YURT DIŞI PROJELER

IBIS OTEL YAROSLAVL

YAROSLAVL IBIS OTEL PROJESİ VOLGA NEHRI'NE 450 M VE YAROSLAVL TREN İSTASYONU'NA 3 KM MESAFEDEDİR. AYRICA TAŞINMAZIN KONUMLANDIĞI BÖLGE UNESCO TARAFINDAN KORUMA ALANI İLAN EDİLMİŞ OLUP ÖZELLİKLE KÜLTÜR TURİZMİ AÇISINDAN OLDUKÇA FAAL BİR BÖLGEDİR.

Yaroslavl Ibis Otel Projesi, Moskova'ya 250 km mesafede, "Altın Halka" (Golden Ring) diye tabir edilen kentlerin merkezi konumunda olan Yaroslavl şehrinde konumlanmaktadır. Şehir "Altın Halka" içerisinde yer alması nedeniyle kültür turizmi açısından yerli-yabancı çok sayıda turist çekmektedir. Kültür turizmi dışında Volga Nehri vasıtasıyla gerçekleştirilen cruise turizmi ve her yıl düzenlenen uluslararası konferansların oluşturduğu iş turizminin de turist sayısında oranı oldukça yüksektir. Şehirde ayrıca Rusya'nın önemli petrol rafinerilerinden biri bulunmaktadır. 2008 yılı rakamlarına göre Yaroslavl ülke petrol ihtiyacının %6, benzin ihtiyacının %5,7'sini rafine etmektedir.

Ayrıca FIFA 2018 Dünya Kupası'nın Rusya'da yapılacağı açıklanmıştır. Yaroslavl Dünya Kupası maçları için Rusya Hükümeti tarafından seçilen şehirlerden biri olup, şampiyona öncesi gerçekleştirilecek yatırımlar ile bölgenin cazibesi artacaktır. Bu yoğunluk iş seyahatlerinden kaynaklanacak talepleri artıracaktır.

Proje Yaroslavl şehir merkezinde konumlanmıştır. Projenin yakın çevresinde kiliseler, idari binalar ve tarihi müzeler yer almaktadır; Bölge Valiliği, Belediye Binası, Kazansky Manastırı ve Yaroslavl'ın simgesi Prophet Ilya Kilisesi arsaya yürüyüş mesafesindedir. Taşınmaza toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanmakta olup bölgede herhangi bir altyapı sıkıntısı bulunmamaktadır. Taşınmaz Volga Nehri'ne 450 m ve Yaroslavl Tren İstasyonu'na 3 km mesafededir. Ayrıca taşınmazın konumlandığı bölge UNESCO tarafından koruma alanı ilan edilmiş olup özellikle kültür turizmi açısından oldukça faal bir bölgedir.

İnşaatı devam eden otel projesi 1 Bodrum Kat, Zemin Kat ve 4 Normal Kat olmak üzere toplamda 6 katlıdır. Bodrum katta teknik hacimler, kapalı otopark, çamaşırhane gibi teknik alanlar yer almaktadır. Zemin katta ise lobi, restoran, mutfak ve toplantı odaları bulunurken normal katlar oda katları olarak tasarlanmıştır. Her katta 45 oda bulunmaktadır; 4. Normal katta yönetim için ayrılmış alanlar bulunmaktadır. 177 odalı Ibis Otel Yaroslavl projesinin Eylül 2011'de hizmete açılması planlanmaktadır.



PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

YURT DIŞI PROJELER

IBIS OTEL KALİNINGRAD

IBIS OTEL KALİNINGRAD ŞEHİR MERKEZİNE 1,2 KM, PROGOLYA NEHRİ'NE 450 M MESAFEDA OLUP HAVAALANINDAN UZAKLIĞI 20 KM'DİR. OTEL TOPLU TAŞIMA ARAÇLARINA ÇOK YAKINDIR VE HERHANGİ BİR ALTYAPI SIKINTISI BULUNMAMAKTADIR.

Proje, Rusya Federasyonu'nun Rusya ile bağlantısı olmayan, Litvanya ile Polonya arasında, Baltık Denizi kıyısındaki toprağı olan Kaliningrad şehrinde konumlanmaktadır. Şehir coğrafi konumu nedeni ile önemli bir transfer merkezidir. Şehirde nehir ve deniz limanı bulunmaktadır; ayrıca şehir demiryolu ile Rusya, Litvanya, Polonya ve Berlin'e bağlanmıştır. Şehir endüstriyel ve kültürel potansiyele sahiptir. Kaliningrad şehri eski Prusya olup turizm açısından özellikle Alman turistlerin ilgisini çekmektedir.

Proje stratejik bir konuma sahiptir; Moskovsky Caddesi ile Leningradsky Caddesi'nin kesiştiği kavşaktan hemen sonra Progolya Nehri kıyısında konumlanmaktadır. Kaliningrad şehir merkezine 1,2 km, Progolya Nehrine 450 m mesafede olup havaalanından uzaklığı 20 km'dir. Arsanın yakın çevresinde Baltiksky ofis binası, Severo-Zapadnny Telekom binası ve Kaliningrad oteli bulunmaktadır. Proje alanına özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabildiği gibi nehir yolu ile de ulaşılabilir, böylece herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.

Son 10 yılda kentte otel sektörü açısından arz – talep artışı yaşandığı görülmektedir. Uluslararası standartlarda işletilen ve marka değeri olan otellerin az sayıda olması, oda sayısı 100'ün üzerinde olan otel azlığı ve mevcut oda sayısı 100'ün üzerinde olan otellerin de Sovyet zamanından kalma olmaları Kaliningrad kentini otel yatırımları açısından cazibe merkezi haline getirmiştir.

Şehrin tarihi dokusuna ilgi olduğu ve gelişmekte olan iş turizminin de kenti ziyaret eden genel turist sayısında önemli bir orana ulaşacağı beklenmektedir. İş turizmi açısından, mevcut durumda yeterli konferans ve toplantı salonlarının bulunmamasının önemli bir dezavantaj oluşturduğu görülmüş ve projede toplantı odalarına önem verilmiştir. Uluslararası otellere bakıldığında şehirde sadece Radisson Otel bulunmaktadır.

Ayrıca FIFA 2018 Dünya Kupası'nın Rusya'da yapılacağı açıklanmıştır. Kaliningrad Dünya Kupası maçları için Rusya Hükümeti tarafından seçilen şehirlerden biri olup, şampiyona öncesi gerçekleştirilecek yatırımlar ile bölgenin cazibesi artacaktır. Bu yoğunluk iş seyahatlerinden kaynaklanacak talepleri arttıracaktır.

Proje 5.099 m² yüzölçümlü parsel üzerinde 6.209,49 m² kapalı alan ve 167 oda olarak projelendirilmiştir. Proje halihazırda onay aşamasındadır ve projeler Rusya prosedürlerine göre ekspertiz onayına sunulmuştur. Otel projesi 1 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat ile çatı katı olmak üzere toplam 8 katlıdır. Onaya sunulan mimari projelerde bodrum kat teknik hacimler, çamaşırhane, depo ve arşiv ünitelerini içermektedir. Zemin katta lobi, restoran, mutfak ve toplantı odaları yer almaktadır. Normal katlar oda katları olup, 1,2,3. Katlarda 35 oda, 4 katta 33 oda ve 5. katta 30 oda tasarlanmıştır. Otel odalarının 119'u standart, 40'i ikiz ve 3'ü engelli, 5'i aile ve 1 tanesi genel müdür dairesi olarak planlanmıştır.



PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

YURT DIŞI PROJELER

IBIS OTEL MOSKOVA

ARSA RUSYA'NIN (VE MOSKOVA'NIN) SIFIR KM NOKTASINDAN (KIZIL MEYDAN VE KREMLİN SARAYI), DEVLET HAVAALANINA DOĞRU UZANAN VE FEDERAL ÖNEM DERECEĞİNE SAHİP, MOSKOVA'NIN EN ÖNEMLİ POLİTİK GÜZERGAHI ÜZERİNDE, KREMLİN'E YAKLAŞIK 4 KM UZAKLIKTAKİ KONUMLANMAKTADIR.

Moskova 5 havaalanı, 9 demiryolu istasyonu ve 2 nehir terminali ile dünyanın 5. büyük şehridir. Şehirde sayısız müze, manastır ve kilise ile tarihi bina vardır. Pushkin Museum of Art, State Tretayakov Galerisi, Moscow Museum of Modern Art, Chudov Manastırı, Kızıl Meydan, Kremlin Sarayı, Preobrazhenka Mezarlığı, Nativity Kilisesi ve St. Nicholas Kilisesi bunların başlıca örnekleridir.

Arsa Rusya'nın (ve Moskova'nın) sıfır km noktasından (Kızıl Meydan ve Kremlin Sarayı), devlet havaalanına doğru uzanan ve federal önem derecesine sahip, Moskova'nın en önemli politik güzergahı üzerinde, Kremlin'e yaklaşık 4 km uzaklıkta konumlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde ticari binalar ve oteller yer almaktadır. Arsanın yakın çevresinde Renaissance Otel, spor kompleksleri, Sovietsky Otel ve iş merkezleri yer almaktadır. Proje alanına toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanmakta olup bölgede herhangi bir altyapı sıkıntısı bulunmamaktadır.

Arsa Dinamo-Petrovskiy Park XXI Vek-MS Limited Şirketi'ne 25.11.2009 tarihli kira sözleşmesi ile kiraya verilmiş olup söz konusu kira sözleşmesine 08.07.2010 ve 12.10.2010 tarihinde sözleşme ekleri düzenlenmiştir. 08.07.2010 tarihinde düzenlenen sözleşme ekiyle kira sözleşme süresi 2013 yılının IV. çeyreğine kadar uzatılmış olup 12.10.2010 tarihli sözleşme ekiyle kira bedeli tutarı revize edilmiştir.

Söz konusu kira hakkına sahip şirketin hisselerinin satın alınması yönünde Akfen GYO ile Horus International B.V. şirketleri arasında 30.04.2010 tarihinde ön protokol sözleşmesi imzalanmış ve 02.09.2010 tarihinde 22.10.2010 tarihine kadar uzatılmıştır. Söz konusu protokol taraflar arasında hisse satış anlaşmasına dönüştürülerek (Share Purchase Agreement "SPA") 4 Şubat 2011 tarihinde imzalanmış olup, Hisse Devir Sözleşmesi'nde yer alan Devir Şartlarının tamamlanmasını müteakip hisse devri tamamlanacaktır.

Proje 3.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde bodrum kat ve 22 normal kat olarak planlanmıştır. Toplam inşaat alanı 19.888 m² olup, 480 oda olarak projelendirilmiştir. Halihazırda projenin tasarım çalışmaları devam etmektedir.



PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**PROJELERİN TAMAMLANMA ORANLARI**

Şirketimizin Yurt içi ve Yurt dışı Portföyü'nde yer alan bina ve gayrimenkul projelerinin 30.06.2011 tarihi itibari ile tamamlanma oranları aşağıdaki gibidir.

PROJE ADI	YATIRIM TAMAMLANMA ORANI [%]
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu- İstanbul	100
Ibis Otel Eskişehir	100
Novotel Trabzon	100
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	100
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	100
Ibis Otel Bursa	100
Ibis Otel Esenyurt – İstanbul	43
Ibis Otel Adana	48
Ibis Otel İzmir	21

YURT DIŞI PROJELER

PROJE ADI	YATIRIM TAMAMLANMA ORANI [%]
Mercure Otel Girne KKTC	100
Samara Ofis Rusya*	98
Ibis Otel Samara Rusya*	99
Ibis Otel Yaroslavl Rusya*	98
Ibis Otel Kaliningrad*	17
Ibis Otel Moskova	0

*Akfen GYO iştiraki olan Akfen GT üzerinden bu projelerin %95'sine sahiptir.

EKSPERTİZ DEĞERLERİ

Portföyümüzde yer alan binalar, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hakların ve bağlı ortaklıklarının KDV hariç ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

GAYRİMENKUL\İŞTİRAK ADI	RAPOR TARİHİ	RAPORU HAZIRLAYAN	PIYASA DEĞERİ (BİN TL -KDV HARIÇ)
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	28.02.2011	TSKB Kurumsal Finansman	297.936
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	167.000
Ibis Otel Eskişehir	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	18.856
Novotel Trabzon	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	57.790
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	59.205
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	57.835
Ibis Otel Bursa	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	47.900
Ibis Otel Esenyurt	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	21.583
Ibis Otel Adana	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.190
Ibis Otel İzmir	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	4.900
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.*	30.06.2011	TSKB A.Ş.	63.681
TOPLAM DEĞER			811.876

* Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'ye iştirak oranımız %69,99 olup tabloda iştirakimiz oranındaki değerine yer verilmiştir.

PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**PROJELERDE GELİNER
AŞAMALAR VE İLGİLİ
DÖNEMDEKİ YATIRIM
TUTARLARI**

2011'in ikinci çeyreğinde Şirketimiz portföyünde yer alan Novotel ve Ibis Otel İstanbul Zeytinburnu, Ibis Otel Eskişehir, Mercure Otel Girne, Novotel Trabzon, Novotel ve Ibis Otel Gaziantep ve Novotel Ibis Otel Kayseri ve Ibis Otel Bursa'dan kira gelirleri almaya devam etmektedir.

Ibis Otel Esenyurt Projesi'nin inşaatı devam etmektedir. İlgili dönemde 1.454.384 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Ibis Otel Adana Projesi'nin 20.04.2011 tarihinde Adana Seyhan Belediyesi'nden yapı ruhsatı alınmıştır. İlgili dönemde proje için 2.424.115 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Ibis Otel İzmir Projesi'nin 28.04.2011 tarihinde Konak Belediye'sinden iksa ruhsatı alınmıştır. İlgili dönemde proje için 241.316 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Novotel Karaköy: 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy'de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ("Akfen Karaköy") unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. Akfen Karaköy'ün %69,99 hissesi Şirketimize aittir. İlgili dönemde 121.205 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Ankara Esenboğa Arsası: Esenboğa Havalimanı'na 2 km mesafede bulunan ve protokol yoluna cepheli 14.443 m² arsa 4.500.000 TL bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri 21.07.2011 tarihinde tamamlanmıştır. Arsa üzerine 125-180 odalı bir otel projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

RUSYA PROJELERİ

Ibis Otel Samara Projesi'ne ilgili dönemde 3.006.428 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Samara Ofis Projesi'ne ilgili dönemde 1.178.109 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Ibis Otel Yaroslavl Projesi'ne ilgili dönemde 3.016.995 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Ibis Otel Kaliningrad Projesi'ne ilgili dönemde 444.798 avro yatırım harcaması yapılmıştır.

**ORTAKLIK İŞTİRAKLERİNE
İLİŞKİN BİLGİLER**

1) İştirak Unvanı: Akfen Gayrimenkul Ticareti A.Ş.

Faaliyet Konusu: Gayrimenkul yatırımı yapmak, geliştirmek, işletmek, işletlettirmektir.

Faaliyet Yeri: Büyükdere cad. Levent Loft No:201 C Blok Kat:8 34390 Levent- İstanbul

Sermayesi: 50.000.000 TL-

İştirak Oranı: %99,9

2) İştirak Unvanı: Hotel Development And Investments BV

Faaliyet Konusu: Rusya'da otel projesi geliştirmek

Faaliyet Yeri: P.O Box 87459 1080 JL Amsterdam Hollanda

Sermayesi: 18.000 avro

İştirak Oranı: %99,9

3) İştirak Unvanı: Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.

Faaliyet Yeri: Büyükdere cad. Levent Loft No:201 C Blok Kat:8 Levent- İstanbul

Faaliyet Konusu: Her türlü turizm tesisi, otel ve gayrimenkul yatırımlarının planlamak, inşaatını yapmak, yaptırmak, kiralamak, işletmek ve işletlettirmektir.

Sermayesi: 1.000.000 TL (Akfen GYO'ya ait pay tutarı 699.990 TL olup tamamı ödenmiştir.)

İştirak Oranı: %69,99

www.akfengyo.com.tr



Büyükdere Cad. No: 201 Levent Loft C Blok Kat: 8 34390 Levent/İstanbul
Tel: 0 212 371 87 00 Faks: 0 212 279 62 62