

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
[01.07.2011 - 30.09.2011]



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İçindekiler

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

AKFEN GYO A.Ş TANITICI BİLGİLER

Raporun Dönemi : 01.07.2011 - 30.09.2011

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
ULUSLARARASI STANDARTLARDA
HİZMET VEREN AKFEN GYO,
TÜRKİYE'NİN ÖNDE GELEN GYO'LARI
ARASINDA YER ALMAKTADIR.

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 geliştirecek ve uzun dönemli kira sözleşmeleri ile Accor'a kiralayacaktır.

ORTAKLIK YAPISI

AKFEN GYO ANA HİSSEDARI TÜRKİYE'NİN ÖNCÜ ALTYAPI YATIRIM HOLDİNGLERİNDEN AKFEN HOLDİNG'LE GÜÇLÜ BİR YAPIYA SAHİPTİR.

Şirketimiz 25.08.2006 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 28.04.2011 tarih ve GYO.80/430 sayı ile kayda alınmıştır. Şirketimizin hisselerinin %29,41'i halka arz edilerek, 11.05.2011 tarihinde İMKB'de işlem görmeye başlamıştır.

Şirketimizin 30.09.2011 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

HİSSEDAR	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	95.156.384	51,72
HAMDİ AKIN	30.196.838	16,41
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	4.140.380	2,25
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	54.117.500	29,41
TOPLAM	184.000.000	100,00

Akfen Holding'in 103.197.101 TL değerindeki sermaye payının, toplam sermayenin %4,37'sine tekabül eden 8.040.787 TL değerindeki kısmı, Grup'un 24 Ocak 2011 tarihinde halka arz edilen 54.117.500 TL değerindeki paya aittir.

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



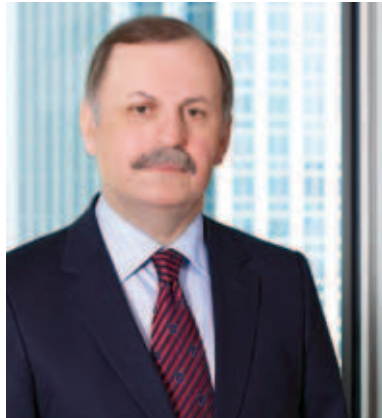
SELİM AKIN
YÖNETİM KURULU ÜYESİ



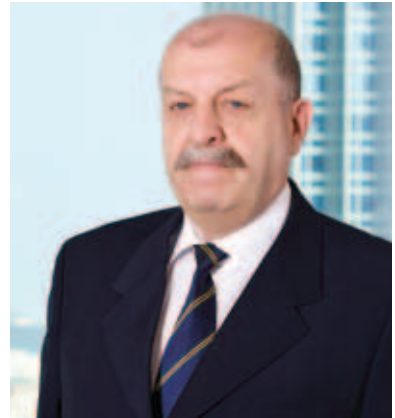
HÜSEYİN KADRİ SAMSUNLU
YÖNETİM KURULU ÜYESİ



MEHMET SEMİH ÇİÇEK
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ



MUSTAFA DURSUN AKIN
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ



AHMET SEYFİ USLUOĞLU
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

ÜST YÖNETİM



ÖRÖAN GÖNDÖZ
GENEL MÖDÖR



VEDAT TURAL
GENEL MÖDÖR YARDIMCISI



HÖLYA DENİZ BİLECİK
GENEL MÖDÖR YARDIMCISI



MEMDUH OKYAY TURAN
GENEL MÖDÖR YARDIMCISI

DENETİM KURULU

RAFET YÖKSEL
DENETÇİ

MERAL N. ALTINOK
DENETÇİ

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

YURT İÇİ PROJELER



NOVOTEL VE IBIS OTEL ZEYTİNBURNU İSTANBUL

ŞEHİR MERKEZİ VE HAVALİMANI ARASINDA İDEAL BİR KONUMA SAHİP OLAN ZEYTİNBURNU NOVOTEL VE IBIS OTEL 12 MART 2007 TARİHİNDE İŞLETMEYE AÇILMIŞTIR.

Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü tarafından 27.12.2002 tarih ve B.17.0.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 4.12. 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 altı suit oda, dört engelli odası olmak üzere toplam 208 oda, 250 kişilik toplantı salonu, bir adet restoran, bir adet bar, spor salonu ve açık yüzme havuzu içermektedir. Zeytinburnu Ibis Otel dördü engelli odası olmak üzere toplam 228 standart oda, lobby bar ve otopark içermektedir.



IBIS OTEL ESKİŞEHİR

ŞEHİRİN EN ÖNEMLİ MERKEZLERİNDEN ANADOLU ÜNİVERSİTESİ'NİN YERLEŞKESİNE VE TREN, TRAMVAY İSTASYONLARINA YAKIN KONUMUYLA İDEAL BİR LOKASYONA SAHİP OLAN IBIS ESKİŞEHİR NİSAN 2007'DE İŞLETMEYE AÇILMIŞTIR.

Eskişehir Ibis Otel arazisi 22 yıllığına Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden 08.08.2005 tarihinde 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 oda, 80 kişilik toplantı odası ve otopark içermektedir.

PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

YURT İÇİ PROJELER



NOVOTEL TRABZON

DÜNYA TİCARET MERKEZİ'NİN HEMEN YANINDA, KARADENİZ KIYISINDA KONUMLANAN TRABZON NOVOTEL 6 EKİM 2008 TARİHİNDE İŞLETMEYE AÇILMIŞ OLUP ŞEHRİN VE BÖLGENİN İLK ULUSLARARASI ZİNCİR OTELİDİR.

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 30.10.2006 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 Merkezi'nin hemen yanında, Karadeniz kıyısında konumlanmaktadır. 6.10.2008 tarihinde işletmeye açılmış ve Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Trabzon Novotel dördü fiziksel engelli odası olmak üzere toplam 200 oda, bir adet 152 kişilik restoran-bar, bir adet 650 kişilik toplantı salonu, bir adet spor salonu, bir 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. 8.01.2010 tarihinde işletmeye açılmış, Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Gaziantep Novotel'de dört suit, iki engelli odası olmak üzere toplam 92 oda, bir adet restoran, bir adet bar, 650 kişilik toplantı salonu, yüzme havuzu, spor salonu ve otopark bulunmaktadır. Gaziantep Ibis Otel dördü engelli olmak üzere toplam 177 oda, bir adet oturma salonu, lobby bar ve otopark içermektedir.

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

HAVAALANINA ON DAKİKA
MESAFEDE ŞEHİR MERKEZİNDE
KONUMLANMIŞ OLAN NOVOTEL VE
IBIS OTEL KAYSERİ, 15 MART 2010
TARİHİNDE İŞLETMEYE AÇILMIŞTIR.

Kayseri Novotel ve Ibis Otel arazisi üzerinde, Kayseri Sanayi Odası ile Akfen GYO arasında 4.11.2006 tarihinde akdedilen ve 4.09.2008 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 on dakika mesafededir. 15.03.2010'da işletmeye açılmış, Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Kayseri Novotel dört suit, iki engelli odası olmak üzere toplam 96 oda, bir adet restoran, bir adet bar, 120 kişilik toplantı odası, spor salonu ve otopark içermektedir. Kayseri Ibis Otel dört engelli olmak üzere toplam 160 oda, bir adet oturma salonu, lobby bar ve otopark içermektedir.



IBIS OTEL BURSA

11 EKİM 2010 TARİHİNDE İŞLETMEYE AÇILAN BURSA IBIS OTEL TÜRKİYE'NİN ENDÜSTRİSİ GELİŞMİŞ ÖNDE GELEN ŞEHİRLERİNDEN BİRİNDE KONUMLANMAKTA OLUP TİCARET MERKEZLERİNE OLAN MESAFESİ İLE UYGUN BİR LOKASYONA SAHİPTİR.

Bursa Ibis Otel arazisi üzerinde Akfen GYO'ya, Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Akfen GYO arasında akdedilen 9.05.2008 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. 1.11.2010'da işletmeye açılmıştır. Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Ibis Otel Bursa 196 standart oda, dört engelli odası olmak üzere toplam 200 oda, bir adet restoran, bir adet bar, bir adet toplantı salonu içermektedir.

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

156 ODA KAPASİTELİ IBIS OTEL ESENYURT'UN EKİM 2012'DE İŞLETMEYE AÇILMASI PLANLANMAKTADIR.

Arsanın mülkiyeti Akfen GYO üzerindedir. Esenyurt projesi uydukent projeleri ile İstanbul'un gelişim aksı olan Esenyurt E-5 karayoluna cepheli ve TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi'ne yakın konumlanmaktadır. Projenin inşaat ruhsatı alınmış olup, inşaat

sözleşmesi imzalanmış ve inşaat faaliyetleri başlamıştır. 156 oda kapasiteli otelin Ekim 2012'de işletmeye açılması planlanmaktadır. Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilecektir.



IBIS OTEL ADANA

ADANA ŞEHİR MERKEZİNİN EN İŞLEK CADDESİ ÜZERİNDE KONUMLANAN 165 ODA KAPASİTELİ IBIS OTEL ADANA'NIN TEMMUZ 2012'DE İŞLETMEYE AÇILMASI PLANLANMAKTADIR.

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

Bulvarı'nda 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.

Ibis Otel Adana'nın Temmuz 2012'de 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 PROJESİ'NİN OCAK 2013'DE İŞLETMEYE AÇILMASI PLANLANMAKTADIR.

T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce, İzmir İli, Konak İlçesi, 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. 10.10.2011 tarihinde Konak Belediyesi'nden yapı ruhsatı alınmıştır. 140 odalı Ibis Otel İzmir Projesi'nin Ocak 2013'de işletmeye açılması planlanmaktadır.



NOVOTEL KARAKÖY

EŞSİZ DENİZ VE TARİHİ YARAMADA MANZARASIYLA GÜN BOYU CANLILIĞINI KORUYAN BİR BÖLGEDE YER ALACAK OLAN NOVOTEL KARAKÖY PROJESİ'NİN TEMMUZ 2014'DE 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 inşa 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 5 yıldız özelliklerine sahip 200 oda içerecektir. İnşaatına 2012 yılı içinde başlanması planlanan otel projesinin, Temmuz 2014'de işletmeye açılması planlanmaktadır.

PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
YURT İÇİ PROJELER**ESENBOĞA HAVAALANI OTELİ**

ESENBOĞA HAVAALANI OTELİ'NİN
TEMMUZ 2013'DE İŞLETMEYE
AÇILMASI PLANLANMAKTADIR.

Ankara Esenboğa Havalimanı'na
2 km mesafede bulunan ve
protokol yoluna cepheli 14.443 m²
arsa üzerine 125-180 odalı bir otel
projesi gerçekleştirilerek Temmuz
2013'de işletmeye açılması
planlanmaktadır.

YURT DIŞI PROJELER



MERCURE OTEL GİRNE KKTC

KUZEY KIBRIS'IN İLK ULUSLAR ARASI MARKASI OLAN MERCURE OTEL 2007 YILINDA İŞLETMEYE AÇILMIŞTIR.

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 iki engelli odası, 14 suit oda, iki delux oda, iki kral dairesi olmak üzere toplam 299 odalı olup, iki 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. őTİ. ile imzalanan beş yıl süreli sabit kira sözleşmesi ile işletilmektedir.

PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

YURT DIŞI PROJELER

SAMARA IBIS OTEL VE OFİS PROJESİ

SAMARA IBIS OTEL VE OFİS PROJESİ, YAKLAŞIK 1,2 MİLYONLUK NÜFUSU İLE RUSYA'NIN EN BÜYÜK ŞEHİRLERİNDEN BİRİ OLAN SAMARA'DA KONUMLANMAKTADIR.

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 arter 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 iki 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 (dört 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) ve 204 odalı Ibis Otel Samara'nın ise Aralık 2011'de işletmeye açılması planlanmaktadır.

Otel projesi bir 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 üç 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 kiralınması öngörülmektedir. Ofis bir bloğu arsa bedeli karşılığı mal sahibine inşa edilmekte olup, Ofis iki bloğundan kira geliri elde edilecektir.



PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

YURT DIŞI PROJELER

IBIS OTEL YAROSLAVL

YAROSLAVL IBIS OTEL PROJESİ, MOSKOVA'YA 250 KM MESAFEDA, "ALTIN HALKA" (GOLDEN RING) DİYE TABİR EDİLEN KENTLERİN MERKEZİ KONUMUNDA OLAN YAROSLAVL ŞEHRİNDE KONUMLANMAKTADIR.

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.

Ibis Otel Yaroslavl dört engelli, üç suit, 42 twin, 128 standart oda olmak üzere toplam 177 oda, bir adet restoran, bir adet bar, iki adet toplantı odası, business center, açık ve kapalı otopark içermektedir. 08.09.2011 tarihinde işletmeye açılan Ibis Otel Yaroslavl Accor Grubu tarafından işletilmektedir.



PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

YURT DIŞI PROJELER

IBIS OTEL KALİNİNGRAD

COĞRAFİK KONUMUYLA ÖNEMLİ BİR TRANSİT MERKEZİ OLAN KALİNİNGRAD ŞEHRİNDE KONUMLANAN IBIS OTEL KALİNİNGRAD'IN OCAK 2013'DE İŞLETMEYE AÇILMASI PLANLANMAKTADIR.

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 bağlanmaktadır. Şehir endüstriyel ve kültürel potansiyele sahip Kaliningrad şehri eski Prusya'da bulunmakta, 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-Zapadnyy 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 hâlihazırda onay aşamasındadır ve projeler Rusya prosedürlerine göre ekspertiz onayına sunulmuştur. Otel projesi bir bodrum kat, zemin kat ve beş normal kat ile çatı katı olmak üzere toplam sekiz 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, birinci, ikinci ve üçüncü katlarda 35 oda, dördüncü katta 33 oda ve beşinci katta 30 oda olarak tasarlanmıştır. Otel odalarının 119'u standart, 40'i ikiz ve üçü engelli, beşi aile ve bir tanesi genel müdür dairesi olarak planlanmıştır. Ibis Otel Kaliningrad'ın Ocak 2013'de işletmeye açılması planlanmaktadır.



PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

YURT DIŞI PROJELER

IBIS OTEL MOSKOVA

MOSKOVA'NIN EN ÖNEMLİ POLİTİK GÜZERGÂHI ÜZERİNDE, KREMLİN'E YAKLAŞIK 4 KM UZAKLIKTAKİ KONUMLANAN IBIS OTEL MOSKOVA'NIN OCAK 2014'TE İŞLETMEYE AÇILMASI PLANLANMAKTADIR.

Moskova beş havaalanı, dokuz demiryolu istasyonu ve iki nehir terminali ile dünyanın beşinci 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 güzergâhı üzerinde, Kremlin'e yaklaşık dört km uzaklıkta konumlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde ticari binalar ve oteller yer almaktadır. Arsanın yakın çevresinde Renaissance Otel, spor kompleksleri, Soviety 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 sözleşmesinde 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. Hâlihazırda projenin tasarım çalışmaları devam etmektedir. Ibis Otel Moskova'nın Ocak 2014'te işletmeye açılması planlanmaktadır.



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

Şirketimizin yurt içi ve yurt dışı portföyünde yer alan bina ve gayrimenkul projelerinin 30.06.2011 tarihi itibarı ile yatırım 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 Adana	58
Ibis Otel Esenyurt - İstanbul	52
Ibis Otel İzmir	29
Novotel Karaköy	17
Ankara Havalimanı Oteli	20

YURT DIŞI PROJELER

PROJE ADI	YATIRIM TAMAMLANMA **ORANI (%)
Mercure Otel Girne KKTC	100
*Samara Ofis Rusya	99
*Ibis Otel Samara Rusya	99
*Ibis Otel Yaroslavl Rusya	100
*Ibis Otel Kaliningrad	30
Ibis Otel Moskova	0

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

** Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir. İnşaat dönemi finansman maliyeti ve projelere atfedilen genel yönetim giderleri dahil değildir.

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.	30.09.2011	TSKB A.Ş.	381.315
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	207.640
Ibis Otel Eskişehir	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	20.326
Novotel Trabzon	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	77.180
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	59.843
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	52.800
Ibis Otel Bursa	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	47.840
Ibis Otel Esenyurt	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	34.460
Ibis Otel Adana	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.080
Ibis Otel İzmir	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.450
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	30.09.2011	TSKB A.Ş.	71.884
Esenboğa Arsa	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	5.200
TOPLAM DEĞER			1.013.018

* 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.

YURT İÇİ PROJELER

Ibis Otel Esenyurt Projesi'nin inşaatı devam etmektedir. İlgili dönemde 2.198.347 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Ibis Otel Adana Projesi'nin inşaatı devam etmektedir. İlgili dönemde proje için 2.768.308 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Ibis Otel İzmir Projesi'nin 10.10.2011 tarihinde Konak Belediye'sinden yapı ruhsatı alınmıştır. İlgili dönemde proje için 1.650.412 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Novotel Karaköy: 31.05.2011 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 proje için 227.138 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Ankara Esenboğa Arsası:

Esenboğa Havalimanı'na iki 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 150 odalı bir otel projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. İlgili dönemde proje için 149.797 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

RUSYA PROJELERİ

Ibis Otel Samara Projesi'ne ilgili dönemde 4.729.628 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Samara Ofis Projesi'ne ilgili dönemde 586.473 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Ibis Otel Yaroslavl Projesi'ne ilgili dönemde 2.928.355 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Ibis Otel Kaliningrad Projesi'ne ilgili dönemde 2.741.217 TL 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- 02.11.2010 tarihinde 35.000.000 TL'den 50.000.000 TL'ye

çıkartılmıştır.

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