

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
**4. ÇEYREK FAALİYET RAPORU**  
[01.10.2011 - 31.12.2011]

Bu rapor AKFEN GYO A.Ş.'nin 01.10.2011 - 31.12.2011 dönemine ilişkin gelişmelerin, portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgilerin, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgilerin, yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

#### **AKFEN GYO A.Ş TANITICI BİLGİLER**

Raporun Dönemi : 01.10.2011 - 31.12.2011

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 : [info@akfengyo.com.tr](mailto:info@akfengyo.com.tr)

Web : [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)

## ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU VE BİLGİLERİ

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.

'Şehir Otelciliği' konseptine odaklanmış ilk ve tek Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olan Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da yatırımlarına devam etmektedir.

## ORTAKLIK YAPISI

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 gerçekleştirilmiş ve 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 Mayıs 2011 tarihinde İMKB'de işlem görmeye başlamıştır.

Akfen GYO'nun 31.12.2011 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
AKFEN HOLDİNG A.Ş. (HALKA AÇIK)	8.040.787	4,37
HALKA AÇIK KISIM	46.076.713	25,04
<b>TOPLAM</b>	<b>184.000.000</b>	<b>100,00</b>

## YÖNETİM KURULU

Şirketimizin 01.09.2010 tarih ve 2010/21 sayılı Yönetim Kurulu Kararı'na göre Şirketimiz Yönetim Kurulunun görev dağılımı aşağıdaki gibidir.

ADI SOYADI	UNVANI
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	YÖNETİM KURULU BAŞKANI
İRFAN ERCİYAS	YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI
MUSTAFA KETEN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
SILA CILIZ İNANÇ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
SELİM AKIN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
HÜSEYİN KADRI 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

## DENETİM KURULU

ADI SOYADI	UNVANI
RAFET YÜKSEL	DENETÇİ
MERAL N. ALTINOK	DENETÇİ

## ÜST YÖNETİM

ADI SOYADI	UNVANI
ORHAN GÜNDÜZ	GENEL MÜDÜR
VEDAT TURAL	GENEL MÜDÜR YARDIMCISI
HÜLYA DENİZ BİLECİK	GENEL MÜDÜR YARDIMCISI
MEMDUH OKYAY TURAN	GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

## 01.10.2011 - 31.12.2011 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### SEKTÖRDEKİ GELİŞMELER

#### \*TURİZM İSTATİSTİKLERİ, 2011 YILI IV. DÖNEM

##### **Turizm geliri geçen yılın aynı dönemine göre %1 azaldı**

Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. Dönemde turizm geliri, geçen yılın aynı dönemine göre %1 azalarak 5.208.904.274 ABD doları oldu. Turizm gelirinin %73'ü yabancı ziyaretçilerden, %27'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Bu dönemde yapılan harcamaların 4.473.883.979 ABD dolarını kişisel, 735.020.295 ABD dolarını ise paket tur oluşturmaktadır.

2011 IV. Dönemde kişi başına ortalama harcama 702 ABD dolarıdır. Bu dönemde yabancıların ortalama harcaması 592 ABD doları, yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerin ortalama harcaması ise 1.389 ABD dolarıdır.

##### **Yabancı Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %5,5 arttı**

2011 yılı IV. Dönemde ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 7.423.747 kişidir. Bunun 6.401.709 kişisini yabancı, 1.022.038 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmaktadır.

##### **Turizm gideri geçen yılın aynı dönemine göre %3,6 arttı**

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı dönemine göre %3,6 artarak 1.408.802.538 ABD doları olmuştur. Bunun 947.656.236 ABD doları kişisel, 461.146.302 ABD doları ise paket tur harcamalarıdır. Yurt dışını ziyaret eden 1.283.815 vatandaşın kişi başı ortalama harcaması 1.097 ABD dolarıdır.

## Dönemsel turizm geliri ve gideri, 2010-2011

Yıl/Dönem	Turizm geliri ABD doları	Çıkış yapan ziyaretçi sayısı	Kişi başı ortalama harcama ABD doları	Turizm gideri ABD doları	Yurt içi ikametli vatandaş sayısı	Kişi başı ortalama harcama ABD doları
<b>2010</b>						
I. Dönem	2.413.524.810	3.752.720	643	989.925.988	1.294.097	765
II. Dönem	4.558.849.846	8.373.407	544	1.169.245.581	1.712.072	683
III. Dönem	8.574.889.686	13.861.776	619	1.305.900.206	1.837.126	711
IV. Dönem	5.259.444.102	7.040.041	747	1.360.142.326	1.713.937	794
Yıllık	20.806.708.444	33.027.943	630	4.825.214.101	6.557.233	736
<b>2011</b>						
I. Dönem	3.100.270.170	4.398.235	705	1.196.797.473	1.646.577	727
II. Dönem	5.372.189.266	9.338.076	575	1.325.688.593	1.885.979	703
III. Dönem	9.339.028.541	14.991.270	623	1.044.887.999	1.465.601	713
IV. Dönem	5.208.904.274	7.423.747	702	1.408.802.538	1.283.815	1.097
Ekim	2.683.654.622	3.860.053	695	463.330.651	428.263	1.082
Kasım	1.505.237.033	2.151.034	700	495.649.524	443.020	1.119
Aralık	1.020.012.618	1.412.660	722	449.822.363	412.532	1.090
Yıllık	23.020.392.250	36.151.328	637	4.976.176.604	6.281.972	792

\* Kaynak TÜİK



## \*Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Yıllara Ve Aylara Göre Dağılımı

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2009	2010	2011*	2010/2009	2011/2010
OCAK	751.817	809.974	975.723	7,74	20,46
ŞUBAT	898.927	953.848	1.079.505	6,11	13,17
MART	1.207.729	1.414.616	1.617.782	17,13	14,36
NİSAN	1.750.281	1.744.628	2.290.722	-0,32	31,30
MAYIS	2.718.788	3.148.337	3.283.125	15,80	4,28
HAZİRAN	3.263.089	3.500.024	3.780.637	7,26	8,02
TEMMUZ	4.343.025	4.358.275	4.597.475	0,35	5,49
AĞUSTOS	3.760.372	3.719.180	4.076.783	-1,10	9,62
EYLÜL	3.136.010	3.486.319	3.923.546	11,17	12,54
EKİM	2.617.193	2.840.095	3.039.754	8,52	7,03
KASIM	1.403.740	1.491.005	1.596.295	6,22	7,06
ARALIK	1.226.143	1.165.903	1.194.729	-4,91	2,47
<b>TOPLAM</b>	<b>27.077.114</b>	<b>28.632.204</b>	<b>31.456.076</b>	<b>5,74</b>	<b>9,86</b>

\* Veriler geçicidir.

**2011 yılı Aralık ayında ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı ayına göre %2,47 artış gösterdi**

Emniyet Genel Müdürlüğü'nden alınan geçici verilere göre; 2011 yılı Aralık ayında ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı ayına göre %2,47'lik bir artışla 1.194.729 olmuştur.

Aralık ayında ülkemize gelen 1.194.729 yabancı ziyaretçinin 17.489'u (%1,46) gününbirlikçidir.

Aralık ayında ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il aşağıdaki şekilde gerçekleşti:

1- İstanbul	%45,92	548.591
2- Edirne	%14,64	174.888
3- Antalya	%9,80	117.142
4- Artvin	%8,21	98.068
5- Ağrı	%4,19	50.050

**2011 yılı Ocak-Aralık döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %9,86 artış gösterdi.**

2011 yılı Ocak-Aralık döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %9,86 artış göstererek 31.456.076 olmuştur.

2011 yılı Ocak-Aralık döneminde Ülkemize gelen 31.456.076 yabancı ziyaretçinin 2.112.880'i (%6,72) gününbirlikçidir.

Ocak-Aralık döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il aşağıdaki şekilde gerçekleşti:

1- Antalya	%33,27	10.464.425
2- İstanbul	%25,61	8.056.390
3- Muğla	%9,78	3.076.508
4- Edirne	%8,59	2.703.085
5- İzmir	%4,36	1.370.018

\*Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

## 01.10.2011 - 31.12.2011 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### TÜRKİYE'DE KONGRE TURİZMİ

1996'da İstanbul'da düzenlenen Habitat II Kongresi ile birlikte kongre turizmine gerçek anlamda merhaba diyen Türkiye, özellikle yeni açılan otellerin bu konuya ağırlık vermesiyle sonucu aradan geçen süre zarfında oldukça büyük adımlar attı.

Türkiye, Avrupa ve Asya'yı birleştiren jeolojik konumu, tarihi ve doğal zenginlikleriyle İstanbul, Ankara, Antalya, İzmir gibi büyük kentler başta olmak üzere, birçok merkezde yaptığı yatırımların meyvesini toplamaya başladı. Habitat, bir anlamda Türkiye'nin kongre turizmine bakış açısının faklılaşmasını ve elindeki turizm potansiyelini fark etmesinin dönüm noktası oldu.

Türkiye bugün, Avrupa ve Asya'yı kucaklayan İstanbul Boğazi, siyasetin kalbi Ankara'sı, Akdeniz ve Ege'nin girintili çıkıntılı kıyılarına kurulmuş tam donanımlı tesisleri, konukseverliği, ikramları ve gezi fırsatları ile son birkaç sene içinde uluslararası kongrelere ev sahipliği yapan destinasyonlardan biri olma özelliği taşıyor. Özellikle Avrupa ve Asya'yı birbirine bağlayan jeopolitik konumu, büyük kentlerden sağladığı direkt uçuş imkânları ve transfer bağlantıları sayesinde kolay ulaşılabilir olmanın yanı sıra; doğal güzelliklerini birinci sınıf tesislerle bütünleştirmesi, iklim yapısı ve fiyat politikası nedeniyle de oldukça avantajlı durumda. Türkiye'nin giderek gelişen gözde kongre turizm merkezleri arasında; jeopolitik ve ekonomik konumuyla İstanbul, siyasi konumuyla Ankara, iklim yapısı ve coğrafi konumuyla İzmir, Muğla ve Antalya, jeolojik konumuyla ise Kapadokya yer alıyor. Turizm açısından sektörel bazda değerlendirildiğinde ülkemiz, ağırlıklı olarak medikal ve bilişim sektörünü ağırlıyor.

Kongre ve toplantı turizmi özellikle tatil amaçlı bir cazibe merkezi olmayan destinasyonlar için turizmden pay almanın en kârlı yollarından biri olarak görülüyor. Hatta tatil beldeleri bile bu yüzden sezon harici dönemleri aynı şekilde değerlendirerek geçirmek istiyorlar.

Türkiye'nin giderek artan bir şekilde uluslararası bir kongre destinasyonu haline gelmesi ve Türkiye'de yerleşik kurum ve şirketlerin kongre-toplantı ihtiyaçlarının artması Akfen GYO'nun odaklanmış olduğu şehir otelciliğini son derece olumlu etkilemektedir.

### Türkiye'deki Otel Piyasası\*

Türkiye 2010 yılı performansı ile hem turizmdeki başarısının sürdürülebilir olduğunu hem de otel yatırımları açısından hala büyük potansiyele sahip olduğunu gösterdi.

Türkiye 2010 yılında ziyaretçi sayısını 1,5 milyon artırarak, Dünya'da en çok ziyaret edilen 7. ülke olma konumunu sürdürmüştür.

Ülke bazındaki başarısının yanı sıra Türkiye, dünyada en çok ziyaret edilen ilk 10 şehirde 2 farklı şehri bulunan tek ülke konumundadır. Antalya 9,2 milyon ziyaretçi ile dünyada en çok ziyaret edilen 4. şehir olurken İstanbul'da 6,9 milyon ziyaretçi ile 10. şehir konumundadır. 2011 yılının ilk 8 ayını kapsayan istatistiklere baktığımızda ise ziyaretçi sayısının 2010 yılı ilk 8 aylık dönemine göre %45 artarak 21.701.752 ziyaretçi sayısına ulaştığı gözlemlenmektedir.

### İstanbul Doluluk Oranları & Ortalama Oda Fiyatı

Doluluk Oranı (%)			Ortalama Oda Fiyatı (ADR) Avro		
2010	2009	2008	2010	2009	2008
72	70	76	155	155	160

Kaynak: Colliers International

## 01.07.2011 - 30.09.2011 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### EKONOMİ SINIFI OTELLER

Ekonomi sınıfı otel denilince yatırımcıların aklına ucuz ya da kalitesiz otel gelmektedir. Hatta birçok otel işletmecisi de "Budget Hotel" "Ekonomi Sınıfı Otel" yerine "Limited Service Hotels" yani "limitli servis veren otel" kavramını kullanmaktadır. Halbuki ekonomi sınıfı otel: Müşterilerine kaliteli fakat daha küçük bir oda sunan, müşterilerinin çok kullanmadıkları SPA, hamam, sauna, büyük balo salonları, restoranlar gibi hizmetleri vermeyerek, müşterilerinden daha düşük oda fiyatı talep eden, bu ek hizmet yatırımlarını yapmadığı için yatırımcısına daha düşük yatırım maliyeti sağlayan ve bu ekstra alanların olmamasından dolayı daha düşük işletme giderleri ile ekonomik olarak daha verimli işletilebilen otellerdir.

Ekonomi sınıfı oteller gelirlerinin çok büyük kısmını oda gelirlerinden elde ederler. Sundukları düşük oda fiyatı nedeniyle özellikle bireysel

tatile yönelik ziyaretçiler tarafından büyük talep görmektedirler. Maalesef Türkiye'de bu segmentte uluslararası otel zincirleri tarafından işletilen otel sayısı son yıllarda artmakla birlikte hâlâ sınırlıdır. Arzın büyük çoğunluğu yerel ve münferit otellerden oluşmaktadır. Ibis ve Holiday Inn Express bu segmentteki otellere örnek olarak gösterilebilir. Fakat bunların yanı sıra Hilton Grubu-Hampton by Hilton, Steigenberger-Intercity ve Wyndham-Ramada Encor markalarıyla ekonomi sınıfı otelleri yaygınlaştırmak için son derece agresif olarak çalışmaktadırlar.

Ekonomi sınıfı oteller, düşük yatırım ve işletme maliyetleri, yüksek kar marjları ve daha ucuz oda fiyatlarıyla hem İstanbul hem de diğer şehirler için büyük potansiyel taşımaktadır.

Aşağıdaki tabloda ekonomi sınıfı otellerin bazı özelliklerinin 4 ve 5 yıldızlı otellerle karşılaştırması yer almaktadır:

### Otel Segmentine Göre Oda ve Diğer alanların Karşılaştırılması

	Net oda Alanı	Restoran/ Bar/Lobi	Toplantı/ Konferans Alanları	Sosyal Tesis Alanları	Yönetim ve Personel Alanları
Budget (Ekonomi)	15-22 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	Oda başına 0,25 m <sup>2</sup>	0	Oda başına 3 m <sup>2</sup>
4 Yıldız	24-32 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	Oda başına 4 m <sup>2</sup>	Oda başına 6 m <sup>2</sup>	Oda başına 5 m <sup>2</sup>
5 Yıldız	32-45 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	Oda başına 5 m <sup>2</sup>	Oda başına 8 m <sup>2</sup>	Oda başına 8 m <sup>2</sup>

### İstanbul Çeşitli Kategorilerdeki Oda Kapasitesi

Kategori	Gayrimenkul Sayısı	Oda sayısı
5 Yıldızlı Oteller	74	20.081
4 Yıldızlı Oteller	107	12.250
3 Yıldızlı Oteller	97	6.301
2 Yıldızlı Oteller	68	2.473
1 Yıldızlı Oteller	12	359
Özel Kategori Oteller	81	2.730
Butik Oteller	14	600
Golf Otelleri	2	755
Moteller	1	32
Pansiyonlar	4	26
Apart Oteller	5	567
Belediye Lisanslı 2. ve3. Sınıf Oteller	770	23.588
<b>Toplam</b>	<b>1.235</b>	<b>69.762</b>

Turizm Bakanlığı 2011 yılı ilk 8 aylık verilerine göre, 69.762 oda kapasitesine sahip İstanbul, 2010 yılına göre ziyaretçi sayısını %14,8 artırarak 5.217.391 ziyaretçi sayısına ulaşmıştır. İlk 8 aylık doluluk oranı ve ortalama oda fiyatlarına baktığımızda ise 2011 yılının zaten başarılı olan 2010 yılına göre rekor bir artışla kapanacağını beklemekteyiz.

\* Kaynak : Colliers Türkiye Otel Piyasası Araştırma Raporu Ekim 2011

## PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### Yurt İçi Oteller

#### Faal Oteller

##### Novotel ve Ibis Otel İstanbul, Zeytinburnu

Arsa Alanı  
11.720 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
26.372 m<sup>2</sup>

Oda Sayısı  
Novotel 4 yıldız 208 oda  
Ibis Otel 3 yıldız 228 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi  
06.01.2005

İskân Ruhsat Tarihi  
23.03.2007

İşletmeye Açılış Tarihi  
Mart 2007

İşletmeci  
Tamaris Turizm (Accor)

Novotel ve Ibis Otel İstanbul Zeytinburnu arazisi, Maliye Hazinesi'nden 04.12.2003 tarihli üst hakkı sözleşmesi ile 49 yıllık tahsis alınmış ve 06.01.2005 tarihinde, inşaat ruhsatı alınarak inşaatına başlanmıştır.

İstanbul Zeytinburnu'nda yan yana konuşlandırılmış olan Novotel ve Ibis Otel, İstanbul şehir merkezi ve havalimanı arasında iki taraflı seyahat için de ideal bir konumdadır. Bu konumuyla oteller, alışveriş ve kültür merkezlerine olduğu kadar, deniz otobüsü, metro ve tramvay istasyonlarına da yakın olmaları nedeniyle iş sebebiyle ya da turistik nedenlerle seyahat edenler için uygun bir lokasyondadır.

Novotel İstanbul Zeytinburnu, 6 deniz manzaralı süit oda, 4 engelli odası olmak üzere toplam 208 oda, 300 kişiye kadar 7 toplantı salonu, restoran, bar, spor salonu ve açık yüzme havuzu ile hizmet vermektedir.

Ibis Otel İstanbul Zeytinburnu, 4'ü engelli odası olmak üzere toplam 228 konforlu ve modern oda, restoran, lobi bar ve kapalı otopark içermektedir.

##### Ibis Otel Eskişehir

Arsa Alanı  
6.806 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
5.868 m<sup>2</sup>

Oda Sayısı  
Ibis Otel 3 yıldız 108 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi  
27.07.2006

İskân Ruhsat Tarihi  
19.03.2007

İşletmeye Açılış Tarihi  
Nisan 2007

İşletmeci  
Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Eskişehir binası 22 yıllığına Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmış ve bina Ibis Otel'e çevrilmiştir. Ibis Otel Eskişehir, şehrin en önemli odak noktalarından biri olarak kabul edilen Anadolu Üniversitesi'nin yerleşkesine oldukça yakın bir konumdadır. Ibis Otel Eskişehir'in şehir merkezinde, tren ve tramvay istasyonlarına yürüme mesafesinde olması nedeniyle ziyaretçiler açısından ulaşımı oldukça rahattır.

Ibis Otel Eskişehir, 2'si engelliler için olmak üzere toplam 108 modern, konforlu oda, 80 kişilik toplantı odası, restoran, bar ve açık otopark içermektedir.

## PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### Novotel Trabzon

Arsa Alanı  
13.450 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
15.232 m<sup>2</sup>

Oda Sayısı  
Novotel 4 yıldız 200 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi  
17.11.2006

İskân Ruhsat Tarihi  
27.08.2008

İşletmeye Açılış Tarihi  
Ekim 2008

İşletmeci  
Tamaris Turizm (Accor)

Novotel Trabzon arazisi 09.12.2005 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. 17.11.2006 tarihinde yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanmıştır. Novotel Trabzon'un inşa edilmiş olduğu arazi üzerinde, 27.02.2008 tarihinde, Akfen GYO lehine 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Şehrin ve bölgenin ilk uluslararası zincir oteli olan Novotel Trabzon, Karadeniz kıyısında, Dünya Ticaret Merkezi'nin hemen yanında konumlanmış havalimanı ve şehir merkezine yakın konumdadır.

Novotel Trabzon, 4 engelli odası,4 deniz manzaralı süit oda, olmak üzere toplam 200 oda, 650 kişiye kadar hizmet verebilen 7 toplantı odası, restoran, bar, spor salonu, kapalı havuz ve tenis kortu içermektedir.

### Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

Arsa Alanı  
6.750 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
18.825 m<sup>2</sup>

Oda Sayısı  
Novotel 4 yıldız 92 oda  
Ibis Otel 3 yıldız 177 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi  
21.10.2008

İskân Ruhsat Tarihi  
06.11.2009

İşletmeye Açılış Tarihi  
Ocak 2010

İşletmeci  
Tamaris Turizm (Accor)

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep arazisi, 31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nden 30 yıllığına kiralanmıştır. Novotel ve Ibis Otel Gaziantep arazisi üzerinde, 17.07.2007 tarihinde, Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiş ve 21.10.2008 tarihinde, inşaat ruhsatı alınarak inşaatına başlanmıştır.

Gaziantep tarihi, sosyal ve kültürel zenginlikleri, sanayi, ticaret ve turizm alanındaki gelişmişliği ile ülkemizin önde gelen illerinden biridir. Novotel ve Ibis Otel Gaziantep, bir kültür ve sanayi şehri olan Gaziantep'te şehrin tam merkezinde, tarihi mekanlara, alışveriş merkezleri ve iş merkezlerine, fuar alanına yakın konumdadır.

Novotel Gaziantep'te 4 süit, 2 engelli odası olmak üzere toplam 92 oda, restoran, bar, 700 kişiye kadar 6 toplantı odası, açık yüzme havuzu, spor salonu ve kapalı otopark bulunmaktadır.

Ibis Otel Gaziantep, 4'ü engelliler için olmak üzere toplam 177 modern ve konforlu oda, lobi bar,restoran ve otopark ile hizmet vermektedir.

## PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Arsa Alanı  
11.035,40 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
11.064 m<sup>2</sup>

Oda Sayısı  
Novotel 4 yıldız 96 oda  
Ibis Otel 3 yıldız 160 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi  
06.03.2008

İskân Ruhsat Tarihi  
27.03.2009

İşletmeye Açılış Tarihi  
Mart 2010

İşletmeci  
Tamaris Turizm (Accor)

Novotel ve Ibis Otel Kayseri arazisi, 04.11.2006 tarihinde Kayseri Sanayi ve Ticaret Odası'ndan 49 yıllığına kiralanmıştır. Bu arazi üzerinde, Akfen GYO lehine 17.08.2007 tarihinde, 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiş ve 06.03.2008 tarihinde, inşaat ruhsatının alınmasıyla birlikte inşaaata başlanmıştır. Novotel ve Ibis Otel Kayseri şehir merkezinde konumlanmış olup, havaalanına 10 dakika mesafededir.

Novotel Kayseri, 4 süit ve 2 engelli odası olmak üzere toplam 96 oda, restoran, bar, 120 kişiye kadar 4 toplantı odası, spor salonu ve otopark ile hizmet vermektedir.

Ibis Otel Kayseri, 4'ü engelli olmak üzere toplam 160 konforlu ve modern odaya, restoran, lobi bar ve otoparka sahiptir.

### Ibis Otel Bursa

Arsa Alanı  
7.961,79 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
7.523 m<sup>2</sup>

Oda Sayısı  
Ibis Otel 3 yıldız 200 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi  
17.06.2009

İskân Ruhsat Tarihi  
30.06.2010

İşletmeye Açılış Tarihi  
Kasım 2010

İşletmeci  
Tamaris Turizm (Accor)



## PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Ibis Otel Bursa arazisi, 09.05.2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi'nden kiralanmıştır. Bu arazi üzerinde, 07.08.2008 tarihinde, Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiş ve 17.06.2009 tarihinde, inşaat ruhsatının alınmasıyla birlikte inşaaata başlanmıştır.

Ibis Otel Bursa, Türkiye'nin önde gelen ve endüstrisi gelişmiş şehirlerinden birinde konumlanmış olup, ticaret merkezlerine olan mesafesi ile seyahat turizmi açısından uygun lokasyondadır. 30.06.2010 tarihinde inşaatı tamamlanarak iskân ruhsatı alınmıştır.

Ibis Otel Bursa, 4'ü engelli odası olmak üzere toplam 200 konforlu ve modern oda, restoran, bar, ve bir toplantı odası içermektedir.

### Yurt Dışı Oteller

#### Faal Durumdaki Yurt Dışı Oteller

Mercure Otel Girne KKTC  
Ibis Otel Yaroslavl Rusya

#### Mercure Otel Girne KKTC

Arsa Alanı  
37.000 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
33.387 m<sup>2</sup>

Oda Sayısı  
299 Oda

İnşaat Ruhsat Tarihi  
27.02.2004

İşletmeye Açılış Tarihi  
Nisan 2007

İşletmeci  
Serenas Turizm

Girne Mercure Otel'in üzerine inşa edildiği arazi, KKTC Maliye Bakanlığı'ndan 49 yıllığına tahsis alınmıştır. Kuzey Kıbrıs'ın ilk uluslararası otel markası olan Mercure Otel, 279 standart odasının yanı sıra 2 engelli odası, 14 süit oda, 2 delux oda, 2 kral dairesi olmak üzere toplam 299 odalı olup, iki restoran, SPA merkezi, açık ve kapalı yüzme havuzu, toplantı ve konferans salonuyla hizmet vermektedir.

2007 yılında işletmeye açılan otel, 01.01.2008 tarihinde Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Ltd. Şti. ile imzalanan beş yıl süreli sabit kira sözleşmesi ile işletilmektedir. Mercure Otel'in zemin katında bulunan Casino, 15.03.2007 tarihinde Voyager Kıbrıs Ltd. Şti. ile imzalanan 5 yıl süreli sabit kira sözleşmesi ile işletilmektedir.

## PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### Ibis Otel Yaroslavl Rusya

İnşaat Sözleşme Tarihi  
11.07.2008

İnşaat Ruhsat Tarihi  
12.02.2010

İskân Ruhsat Tarihi  
29.07.2011

Bina Mülkiyeti  
13.08.2011

Arsa Alanı  
4.432 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
7.916 m<sup>2</sup>

İşletmeye açılış tarihi  
Eylül 2011  
İşletmeci  
Accor

3 yıldızlı Ibis Otel Yaroslavl, Moskova'nın 250 km mesafedeki periferinde yer alan ve Altın Halka (Golden Ring) olarak bilinen kentlerin merkezi konumunda olan Yaroslavl şehrinde yer almaktadır. İskân ruhsatı 29 Temmuz 2011 tarihinde, bina mülkiyeti ise 13.08.2011 tarihinde alınmıştır.

Şehir, konumu nedeniyle çok sayıda yerli-yabancı turist çekmektedir. Kültür turizmi dışında Volga Nehri vasıtasıyla gerçekleştirilen cruise turizmi ve her yıl düzenlenen uluslararası konferansların oluşturduğu iş turizmi de turist sayısına büyük katkıda bulunmaktadır. Şehirde ayrıca Rusya'nın önemli petrol rafinerilerinden biri bulunmaktadır. FIFA 2018 Dünya Kupası maçları için Rusya Hükümeti tarafından seçilen şehirlerden biri olan Yaroslavl'in şampiyona öncesi gerçekleştirilecek yatırımlar ile cazibesi artacaktır. Bu yoğunluk, iş turizmini ve business otel ihtiyacını artıracaktır.

Ibis Otel Yaroslavl dört engelli, üç süit, 42 twin ve 128 standart oda olmak üzere toplam 177 oda ile bir restoran, bir bar, iki toplantı odası, business center, açık ve kapalı otopark ile hizmet vermektedir.

## PROJELER

### Devam Eden Yurt İçi Projeler

Ibis Otel İstanbul, Esenyurt  
Ibis Otel Adana  
Ibis Otel İzmir  
Novotel İstanbul, Karaköy  
Ibis Otel Ankara

### Ibis Otel Esenyurt

Arsa Alanı  
1.755,37 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
7.331 m<sup>2</sup>

Oda Sayısı  
Ibis Otel 3 yıldız 156 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi  
30.12.2010

Ibis Otel Esenyurt Projesi, uydu kent projeleri ile İstanbul'un gelişim aksı üzerinde bulunan Esenyurt Büyükçekmece'de, E-5 karayoluna cepheli ve TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi'ne yakın bir konumdadır. Ibis Otel Esenyurt 2'si engelli odası olmak üzere 156 oda, birçok amaçlı salon, üç toplantı salonu, restoran, bar açık ve kapalı otopark içerecektir. Ibis Otel Esenyurt'un 2012 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır.

## PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### Ibis Otel Adana

Arsa Alanı  
2.213 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
9.047 m<sup>2</sup>

Oda Sayısı  
Ibis Otel 3 yıldız 165 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi  
20.04.2011

Anadolu'nun önemli ticari ve tarım merkezlerinden olan Adana'da hayata geçecek olan projenin arazisi 03.08.2010 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmış ve 20.04.2011 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır. 1,7 milyon nüfusu ile Adana, Türkiye'nin nüfus yoğunluğu açısından beşinci büyük şehridir. Turhan Cemal Beriker Bulvarı'nda bulunan arsa, Adana şehir merkezinde, belediye binasına komşu konumdadır. Ibis Otel Adana, 2'si engelli odası olmak üzere 165 oda, birçok amaçlı salon, bir toplantı salonu, bar, restoran, kapalı ve açık otopark içerecektir. Ibis Otel Adana'nın 2012 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır.

### Ibis Otel İzmir

Arsa Alanı  
629 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
5.555 m<sup>2</sup>

Oda Sayısı  
Ibis Otel 3 yıldız 140 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi  
10.10.2011

İzmir, Konak, Alsancak Mahallesi 7656 ada, 2 parselde bulunan 629 m<sup>2</sup>'lik arsa, 25.08.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün açtığı ihale ile otel yatırımı karşılığı 49 yıllığına kiralanmıştır. Arazi üzerinde yapılacak olan 140 odalı Ibis Otel ile ilgili projenin tasarım ve proje çalışmaları tamamlanmış ve Vakıflar İzmir Bölge Müdürlüğü'nce onaylanmıştır. 10.10.2011 tarihinde Konak Belediyesi'nden yapı ruhsatı alınmıştır. Ibis Otel İzmir 2'si engelli odası olmak üzere 140 oda, bir toplantı salonu, bar, restaurant içerecektir. Ibis Otel İzmir'in 2013 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır.

### Novotel Karaköy

Arsa Alanı  
3.074,58 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
21.440 m<sup>2</sup>

Oda Sayısı  
200

Beş yıldız standardında olması planlanan 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 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, toplam 200 oda içerecektir. İnşaatına 2012 yılı içinde başlanması planlanan otel projesinin, 2015 yılı başında tamamlanıp faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

## PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### Ibis Otel Ankara

Arsa Alanı  
7.134 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
9.506 m<sup>2</sup>

Oda Sayısı  
120-180

Ibis Otel Ankara, Esenboğa Havalimanı'na 2 km mesafede bulunan ve protokol yoluna cepheli arsa üzerine inşa edilecektir. 120-180 oda içerecek olan Ibis Otel Ankara'nın 2014 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır.

### Devam Eden Yurt Dışı Projeler

Kaliningrad Ibis Otel  
Moskova Ibis Otel

### Kaliningrad Ibis Otel Rusya

Proje Şirketi (Yatırımcı)  
Kaliningrad Invest Ltd. Şti.

Geliştirici Firma  
Kasa-Akfen Real Estate  
Development

İnşaat Firması  
Elba İnşaat

Arsa Alanı  
5.099 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
6.322 m<sup>2</sup>

Oda Sayısı  
Ibis Otel 3 yıldız 167 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi  
20.06.2011

Mevcut Durum  
İnşaat Halinde

### Lokasyon ve Çevre Özellikleri

Proje, Baltık Denizi kıyısındaki konumu itibarıyla önemli bir transfer merkezi olan Kaliningrad şehrinin merkezinde konumlanmıştır. Yüksek endüstriyel ve kültürel potansiyele sahip, eski bir Prusya şehri olan Kaliningrad, tarihi dokusu ve gelişen iş turizmiyle öne çıkmaktadır.

Gerek uluslararası standartlarda markalarca işletilen ve 100'ün üzerinde odası bulunan otellerin azlığı, gerekse mevcut otellerin eski, Sovyet tipi binalardan oluşması, Kaliningrad'ı otel yatırımları açısından bir cazibe merkezi haline getirmiştir. FIFA 2018 Dünya Kupası maçları için Rusya Hükümeti tarafından seçilen şehirlerden biri olan Kaliningrad'da şampiyona öncesi gerçekleştirilecek yatırımlar ile bölgenin cazibesi daha da artacaktır.

Ibis Otel Kaliningrad'ın 2013 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır. Proje 5.099 metrekare yüzölçümlü parsel üzerinde 6.322 metrekare kapalı alan olmak üzere tasarlanmıştır. Otel projesi toplam sekiz katlı olarak planlanmış, inşaat ruhsatı 20.06.2011 tarihinde alınmıştır. Projenin geliştirildiği arsa Kaliningrad şehir merkezine 1,2 km, Progolya Nehri'ne 450 m mesafede olup, havaalanından uzaklığı 20 km'dir. Şehirde yeterli sayıda konferans ve toplantı salonu bulunmamasının önemli bir dezavantaj oluşturduğu görülmüş ve projede toplantı odalarına önem verilmiştir.

Zemin katta lobi, restoran, mutfak ve toplantı odaları yer alan Ibis Otel Kaliningrad projesi, 119'u standart, 40'ı ikiz, üçü engelli ve beşi aile olmak üzere toplam 167 oda olarak planlanmıştır.

## PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### Samara Ibis Otel ve Samara Ofis Rusya\*

Proje Şirketi (Yatırımcı)  
Samstroykom Ltd. (Otel)  
Volgastroykom Ltd. (Ofis)

Geliştirici Firma  
Kasa-Akfen Real Estate  
Development

İnşaat Firması  
Kasa Stroy

İnşaat Sözleşme Tarihi  
11.07.2008

İnşaat Ruhsat Tarihi  
14.05.2009

Oda Sayısı  
Ibis Otel 3 yıldız 204 oda ve  
Ofis Binası

Arsa Alanı  
4.803,66 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
Ofis 11.749,25 m<sup>2</sup>  
Otel 9.904,35 m<sup>2</sup>

Akfen GYO'nun Rusya'daki en önemli projelerinden biri de Ibis Otel Samara ve Samara Ofis projesidir. Yaklaşık 1,2 milyonluk nüfusu ile Rusya'nın en büyük şehirlerinden biri olan Samara, uluslararası standartlarda işletilen ve marka değeri olan otellerin az sayıda olması nedeniyle otel yatırımı açısından cazip bir bölgedir. Ibis Otel Samara ve Samara Ofis projesinin geliştirildiği arsa, havalimanı yolunun kesiştiği ana arter üzerinde yer almakta ve şehir merkezine 2 km mesafede bulunmaktadır.

Ibis Otel Samara'nın iskân ruhsatı 02.12.2011 tarihinde, bina mülkiyeti ise 30.12.2011 tarihinde alınmıştır. Samara Otel projesi 13, geliştirilecek ofis bloğu ise 10 kat olarak tasarlanmıştır. Proje kapsamında 20.590 m<sup>2</sup> kapalı alan üzerine yapılacak olan otel ve iki blok ofis için inşaat izni alınmış ve projeler onaylanmıştır. Otel blokları ve ofis için alınan inşaat ruhsatı, toplam arsa alanı (dört parsel) için 5.431,70 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Ofis katlarının kiralanması veya satılması konusunda çalışmalar devam etmektedir. Ofis, bir bloğu arsa bedeli karşılığı mal sahibine inşa edilmekte olup, iki bloğundan kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir. Ibis Otel Samara 1 Mart 2012'de işletmeye açılmıştır.

### Ibis Otel Moskova

Proje Şirketi (Yatırımcı)  
Akfen Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

Geliştirici Firma  
Kasa-Akfen Real Estate  
Development

Arsa Alanı  
3.000 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı  
20.029,70 m<sup>2</sup>

Oda Sayısı  
Ibis Otel 3 yıldız 480 oda

Mevcut Durum  
Geliştirme Aşamasında

Ibis Otel Moskova projesinin arsası, Kızıl Meydan ile Kremlin Sarayı'nın bulunduğu, federal önem derecesine sahip politik güzergâh üzerinde, Kremlin'e yaklaşık 4 km uzaklıkta konumlanmıştır.

Toplam inşaat alanı 19.888 m<sup>2</sup> olan proje, 3.000 m<sup>2</sup> kapalı alan olmak üzere planlanmıştır. Bodrum kat ve 22 normal kat olarak planlanan projenin tasarım çalışmaları devam etmektedir. Toplam 480 odalı olarak projelendirilen Ibis Otel Moskova'nın 2015 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır.

\* 1 Mart 2012'de işletmeye açılmıştır.

## PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31.12.2011 tarihi itibarı ile Yurt içi ve Yurt dışı Portföyümüzde yer alan projelerin yatırım tamamlanma oranları aşağıdaki tablolarda sunulmaktadır.

### Yurt İçi Projeler

Proje Adı	Yatırım Tamamlanma **Oranı (%)
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	79
Ibis Otel Esenyurt – İstanbul	59
Ibis Otel İzmir	31
Novotel Karaköy	17
Ankara Havalimanı Oteli	20

### Yurt Dışı Projeler

Proje Adı	Yatırım Tamamlanma **Oranı (%)
Mercure Otel Girne KKTC	100
*Ibis Otel Yaroslavl Rusya	100
*Samara Ofis Rusya	100
*Ibis Otel Samara 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.

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

Gayrimenkul/İştirak Adı	Rapor Tarihi	Raporu Hazırlayan	Piyasa Değeri (Bin TL-KDV hariç)	Gerçeğe Uygun Değeri (TL-KDV hariç)
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	30/09/2011	TSKB Kurumsal Finansman	381.315	388.441
Akfen Karaköy Gay. Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	30/09/2011	TSKB Kurumsal Finansman	71.884	71.997
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	30/09/2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	207.640	207.640
Eskişehir Ibis Otel	30/09/2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	20.326	20.326
Trabzon Novotel	30/09/2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	77.180	77.180
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	30/09/2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	59.843	59.843
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	30/09/2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	52.800	52.800
Bursa Ibis Otel	30/09/2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	47.840	47.840
Esenyurt Ibis Otel	30/09/2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	34.460	35.908
Adana Ibis Otel	30/09/2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.080	32.677
İzmir Ibis Otel	30/09/2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.450	27.878
Ankara Arsa	30/09/2011		5.200	5.200
<b>Toplam Değer</b>			<b>1.012.924</b>	<b>1.027.732</b>

## ORTAKLIK İŞTİRAKLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

### İştirak Unvanı

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.

### Faaliyet Yeri

Büyükdere Cad. Levent Loft No:  
201 C Blok Kat: 8 Levent- İstanbul

### Faaliyet Konusu

Gayrimenkul yatırımı yapmak, geliştirmek, işletmek, işletmektir.

### Sermayesi

100.000.000 TL

### İştirak Oranı

%99,9

20 Ağustos 1999 tarihinde T-T Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi unvanıyla kurulmuştur ve nevi değişikliği yaparak limited şirketten anonim şirkete çevrilmiş söz konusu ana sözleşme değişikliği 31 Temmuz 2002 tarihli ve 5603 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 225'inci ve 226'ncı sayfalarında yayınlanmış ve söz konusu değişiklik sonucu şirket unvanı T-T Turizm İnşaat Tarım Besicilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değişmiştir. Şirketin unvanı 22 Eylül 2006 itibarıyla Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. [Akfen GT] olarak değiştirilmiştir.

Akfen GT'nin Akfen Holding A.Ş. ve Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.'ye ait hisselerinin %99,9'u 21 Şubat 2007 tarihinde Akfen GYO'ya devrolmuştur. Akfen GYO'nun % 99,9 oranında ortak olduğu Akfen GT mevcut durumda, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde yerleşik 5 yıldızlı otelden kira geliri elde etmekte ve Rusya'da otel ile ofis projeleri geliştirmektedir.

Akfen GT, Hollanda'da kurulu Russian Hotel Investments B.V. ("RHI") ve Russian Property Investment BV ("RPI") şirketlerinin % 95 hisselerine sahiptir. Rusya'daki mevzuat uyarınca proje bazında 'özel amaçlı şirket' (SPV) olarak kurulmuş Rus Proje şirketlerinin sahibi Hollanda'da kurulmuş olan RHI ve RPI'dir.

İştiraklerden RHI, 21 Eylül 2007'de Akfen GT ve Eastern European Property Investment Ltd ("EEPI") ortaklığıyla Rusya'da otel projelerini gerçekleştirmek amacıyla kurulmuştur.

RPI ise, 3 Ocak 2008'de Akfen Gayrimenkul Geliştirme ve Tic. A.Ş. ve Eastern European Property Investment Ltd (EEPI), ortak girişimi ile Rusya'daki ofis projeleri gerçekleştirmek üzere kurulmuştur. Akfen Gayrimenkul Geliştirme ve Tic. A.Ş.'nin payı 5 Haziran 2009 tarihinde Akfen GT tarafından devir alınmıştır.

Eastern European Property Investment Ltd. (EEPI) Aralık 2010 tarihi itibarıyla RHI ve RPI'daki hisselerinin %45'ini Kasa Investments B.V. ve %5'ini Cüneyt Baltaoğlu'na devretmiştir. Akfen GYO 2011'de Rusya'daki proje ortağı Kasa Investments BV'nin yüzde 45 hissesini satın alarak ortak yatırımlarında payını %50'den, %95'e çıkardı. Böylece Rusya portföyümüzde yer alan ve Eylül 2011'de faaliyete geçen 177 odalı Yaroslavl Ibis Otel, yatırımları devam eden 204 odalı Samara Ibis Otel ve aynı proje içerisinde yer alan 5.000 m2 kiralanabilir alana sahip Samara Ofis Projesi ile 167 odalı Kaliningrad Ibis Otel projelerindeki payımız %95'e yükselmiş oldu.

Akfen GT'nin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Hissedar	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Ortaklar Payı (%)
Akfen GYO A.Ş.	99.999.900	1.999.996	100,00
Şafak Akın	25	1	0,00
Hamdi Akın	25	1	0,00
Akınısı Makina San. ve Tic. A.Ş.	25	1	0,00
Akfen Turizm Yat. ve İşl. A.Ş.	25	1	0,00
<b>Toplam</b>	<b>100.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>100</b>

## ORTAKLIK İŞTİRAKLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

### 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 işletmektedir.

### Sermayesi:

1.000.000 TL [Akfen GYO'ya ait pay tutarı 699.990 TL olup tamamı ödenmiştir.]

### İştirak Oranı:

%69,99

Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. 31 Mayıs 2011 tarihinde kurulmuştur. Kuruluş amacı doğrultusunda 22 Haziran 2011 tarihinde devraldığı 'inşaat yapım şartlı kiralama sözleşmesi' uyarınca Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait Beyoğlu-İstanbul'da bulunan arsa üzerinde 200 odalı ve 5 yıldızlı bir otel yatırımı planlanmaktadır.

### 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 Euro

### İştirak Oranı:

%99,9

Hissedar	Pay Tutarı (TL)	Ortaklar Payı (%)
Akfen GYO A.Ş.	699.980	69,998
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	10	0,001
Akfen Holding A.Ş.	10	0,001
Keskin Global Yatırım Turizm İnşaat Ltd. Şti.	299.990	29,999
Bilal Keskin	10	0,001
<b>Toplam</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100</b>



## **ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN DANIŞMAN ŞİRKET, İŞLETMECİ ŞİRKET, GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ, PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ VE SAKLAMA KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirketimiz, ekspertiz hizmetleri kapsamında, "TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve "Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den muhtelif tarihlerde değerlendirme hizmetleri almaktadır. Söz konusu hizmet karşılığında değerlendirme şirketine yapılan ekspertiz mahiyetine göre anlaşma mukabili ücret ödenmektedir.

İlgili dönemde Şirketimizin yurt içi portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlemesini yapmak üzere TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş ile 07.09.2011 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Sözleşmenin bedeli 45.000 TL+ KDV'dir.

İlgili dönemde Şirketimizin yurt dışı portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlemesini yapmak üzere TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş ile 07.09.2011 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Sözleşmenin bedeli 35.000 TL+ KDV'dir.

İlgili dönemde Şirketimizin bağlı ortaklıkları Akfen Gayrimenkul Ticareti ve Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları A.Ş'nin değerlemesi için Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ile 07.09.2011 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Sözleşmenin bedeli 20.000 TL+ BSMV'dir

Şirketimiz portföyünde yer alan para ve sermaye piyasası araçlarının portföy yönetimi Şirketimiz Finansman Müdürü, 08.02.2008 Tarih ve 202864 numaralı Sermaye Piyasası İleri Düzey Lisans sahibi Servet Didem Koç ve Genel Müdür Yardımcısı 17.04.2006 tarih ve 201706 lisans numaralı Sermaye Piyasası İleri Düzey Lisans sahibi Hülya Deniz Bilecik tarafından yapılmaktadır.

## ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisseleri 11 Mayıs 2011 tarihinden itibaren İMKB'de işlem görmeye başlamıştır. 2011 yılı 4. çeyreğinde hisse fiyatı 1,44 TL ile 1,75 TL arasında değişim göstermiştir.

31.12.2011 tarihli pay başı net aktif değeri 4,64 TL, borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı ise 1,47 TL'dir. 31.12.2011 sonu itibarıyla Akfen GYO hisseleri % 68 oranında iskontoludur.

### AKFEN GYO HİSSE FİYAT GRAFİĞİ (TL)



## ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren 3 aylık ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri ile Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 316.798 TL'dir.

İlgili dönemde Merkezi Kayıt Kuruluşu'na 2.493,56 TL ödeme yapılmıştır.

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren 3 aylık ara hesap döneminde Genel Yönetim giderleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>TL</b>
Personel giderleri	1.291.721
Danışmanlık giderleri	712.023
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	230.742
Seyahat ve temsil giderleri	181.096
Operasyonel kiralama giderleri	164.337
Reklam giderleri	79.438
Vergi, resim ve harç giderleri	27.160
Amortisman giderleri	14.730
İtfa payı giderleri	909
Diğer giderler	46.674
<b>Toplam</b>	<b>2.748.830</b>

### Projelerde Geline Aşamalar ve İlgili Dönemdeki Yatırım Tutarları

2011'in 4. 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 etmiştir.

#### Yurt İçi Projeler

**Ibis Otel Esenyurt Projesi'nin** inşaatı devam etmektedir. İlgili dönemde 1.448.085 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

**Ibis Otel Adana Projesi'nin** inşaatı devam etmektedir. İlgili dönemde proje için 5.597.544 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

**Ibis Otel İzmir Projesi'nin** 10.10.2011 tarihinde Konak Belediyesi'nden yapı ruhsatı alınmıştır. İlgili dönemde proje için 428.205 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 %69,9 hissesi Şirketimize aittir. İlgili dönemde proje için 113.834 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

#### Ankara Esenboğa Arsası:

Esenboğa Havalimanı'na 2 km mesafede bulunan ve protokol yoluna cepheli 14.443 m<sup>2</sup> 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 yatırım harcaması yapılmamıştır.

#### Rusya Projeleri

**Ibis Otel Samara Projesi'ne** ilgili dönemde 1.113.812 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

**Samara Ofis Projesi'ne** ilgili dönemde 195.196 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

**Ibis Otel Yaroslavl Projesi'ne** ilgili dönemde 18.480 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

**Ibis Otel Kaliningrad Projesi'ne** ilgili dönemde 3.115.087 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

## ORTAKLIĞIN PORTFÖY SINIRLAMA KONTROLLERİ

PORTFÖY SINIRLAMALARI	İLGİLİ DÜZENLEME	CARİ DÖNEM (%)	ÖNCEKİ DÖNEM (%)	ASGARİ / AZAMI ORAN (%)
1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLECEK MÜLKİYETİ ORTAKLIĞA AİT OLMAYAN İPOTEKLİ ARSALARIN İPOTEK BEDELLERİ	SERİ: VI, NO: 11, MD, 25/(N)	0,00	0,00	<10
2 GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKULE DAYALI PROJELER, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	SERİ: VI, NO: 11, MD, 27/(A),(B)	52,99	59,60	>50
3 PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI İLE İŞTİRAKLER	SERİ: VI, NO: 11, MD, 27/(B)	43,86	35,74	<50
4 YABANCI GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKULE DAYALI PROJELER, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR, İŞTİRAKLER, SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	SERİ: VI, NO: 11, MD, 27/(C)	43,53	35,65	<49
5 ATIL TUTULAN ARSA/ARAZİLER	SERİ: VI, NO: 11, MD, 27/(D)	0,00	0,00	<20
6 İŞLETMECİ ŞİRKETE İŞTİRAK	SERİ: VI, NO: 11, MD, 32/A	0,00	0,00	<10
7 BORÇLANMA SINIRI	SERİ: VI, NO: 11, MD, 35	77,76	125,14	<500
8 VADELİ/VADESİZ TL/DÖVİZ	SERİ: VI, NO: 11, MD, 27/(B)	0,59	0,09	<10

## **ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR**

- Şirketimizin portföyünde yer alan Ibis Otel İzmir için yapı ruhsatı 10.10.2011 tarihinde alınmıştır.
- İştirakimiz Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş., KKTC Bafra ilinde bulunan, KKTC Tarım ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı'na ait ve 49 yıllık süre ile Akfen İnşaat kullanımına tahsis edilmiş olan 167.830 m2 büyüklüğündeki turizm imarlı araziye 23.02.2011 tarihli KKTC Bakanlar Kurulu kararı ile devralmıştır.
- 204 odalı Ibis Otel Samara 1 Mart 2012 tarihinde işletmeye alınmıştır.

[www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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