

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
3. ÇEYREK FAALİYET RAPORU
(01.07.2012-30.09.2012)

Bu rapor AKFEN GYO A.Ş.'nin 01.07.2012-30.09.2012 dönemine ilişkin gelişmelerin, portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgilerin, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar vb. bilgilerin, yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

AKFEN GYO A.Ő. TANITICI BİLGİLER

Raporun Dönemi : 01.07.2012-30.09.2012

Ortaklığın Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.

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

Web : www.akfengyo.com.tr

ŞİRKET'İN 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 İbis 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, KKTC 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 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 Mayıs 2011 tarihinde İMKB'de işlem görmeye başlamıştır.

30.09.2012 tarihi itibarıyla Mustafa Ceyhan'a ait olan 345.380 TL'ye tekabül eden 345.380 adet hisse halka arz edilmiştir.

Akfen GYO'nun 30.09.2012 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

HİSSEDAR	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	103.197.171	56,09
HAMDİ AKIN	30.196.838	16,41
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	4.140.380	2,25
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	46.422.093	25,23
TOPLAM	184.000.000	100,00

YÖNETİM KURULU

Şirketimizin 28.05.2012 tarih 2012/09 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na göre Yönetim Kurulu'nun görev dağılımı aşağıdaki gibidir:

ADI SOYADI	UNVANI
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	YÖNETİM KURULU BAŞKANI
MUSTAFA KETEN	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ
PELİN AKIN	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

01.11.2012 tarihi itibarıyla Şirketimizin üst yönetimi aşağıdaki gibidir:

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

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

ADI SOYADI	UNVANI
MEHMET SEMİH ÇİÇEK	KOMİTE BAŞKANI
AHMET SEYFİ USLUOĞLU	ÜYE/BAĞIMSIZ ÜYE
MUSTAFA DURSUN AKIN	ÜYE/BAĞIMSIZ ÜYE

DENETİM KOMİTESİ

ADI SOYADI	UNVANI
MUSTAFA DURSUN AKIN	KOMİTE BAŞKANI/BAĞIMSIZ ÜYE
AHMET SEYFİ USLUOĞLU	ÜYE/BAĞIMSIZ ÜYE
MEHMET SEMİH ÇİÇEK	ÜYE/BAĞIMSIZ ÜYE

01.07.2012-30.09.2012 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

SEKTÖRDEKİ GELİŞMELER

*TURİZM İSTATİSTİKLERİ, 2012 YILI III. DÖNEM

Turizm geliri geçen yılın aynı dönemine göre %4,1 azaldı Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. Dönemde turizm geliri, geçen yılın aynı dönemine göre %4,1 azalarak 8.957.384.030 ABD doları oldu. Turizm gelirinin %79,2'si yabancı ziyaretçilerden, %20,8'i ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Bu dönemde yapılan harcamaların 6.792.022.938 ABD doları kişisel, 2.165.361.092 ABD doları ise paket tur oluşturmaktadır.

2012 III. Dönemde kişi başına ortalama harcama 576 ABD dolarıdır. Bu dönemde yabancıların ortalama harcaması 534 ABD doları, yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerin ortalama harcaması ise 820 ABD dolarıdır.

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 arttı 2012 yılı III. Dönemde ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 15.552.120 kişidir. Bunun 13.276.114 kişisini yabancı, 2.276.006 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmaktadır.

Turizm gideri geçen yılın aynı dönemine göre %12,1 azaldı Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı dönemine göre %12,1 azalarak 918.257.900 ABD doları olmuştur. Bunun 818.615.924 ABD doları kişisel, 99.641.976 ABD doları ise paket tur harcamalarıdır. Yurt dışını ziyaret eden 1.379.205 vatandaşın kişi başı ortalama harcaması 666 ABD dolarıdır.

***Dönemsel turizm geliri ve gideri, 2011-2012**

YIL/DÖNEM	TURİZM GELİRİ (ABD DOLARI)	ÇIKIŞ YAPAN ZİYARETÇİ SAYISI	KİŞİ BAŞI ORTALAMA HARCAMA (ABD DOLARI)	TURİZM GİDERİ (ABD DOLARI)	YURT İÇİ İKAMETLİ VATANDAŞ SAYISI	KİŞİ BAŞI ORTALAMA HARCAMA (ABD DOLARI)
2011						
I. DÖNEM	3.100.270.170	4.389.235	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	9.339.028.54	14.991.270	623	1.044.887.999	1.465.601	713
IV. DÖNEM	5.208.904.274	7.423.747	702	1.408.802.539	1.283.815	1.097
YILLIK	23.020.392.250	36.151.328	637	4.976.176.604	6.281.972	792
2012						
I. DÖNEM	2.799.744.250	4.219.161	664	759.092.463	1.263.166	601
II. DÖNEM	5.576.155.275	9.323.460	598	1.126.908.259	1.687.811	668
III. DÖNEM	8.957.384.030	15.552.120	576	918.257.900	1.379.205	666
TEMMUZ	2.874.346.062	4.982.363	577	345.558.010	512.102	675
AĞUSTOS	3.088.882.419	5.416.092	570	319.204.280	477.758	668
EYLÜL	2.994.155.549	5.153.665	581	253.495.610	389.345	651

*Kaynak: TÜİK

Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Yıllara ve Aylara Göre Dağılımı*

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2010	2011	2012*	2011/2010	2012/2011
OCAK	809.974	975.723	981.611	20,46	0,60
ŞUBAT	953.848	1.079.505	997.571	13,17	-7,59
MART	1.414.616	1.617.782	1.460.563	14,36	-9,72
NİSAN	1.744.628	2.290.722	2.168.715	31,30	-5,33
MAYIS	3.148.337	3.283.125	3.232.926	4,28	-1,53
HAZİRAN	3.500.024	3.780.637	3.882.592	8,02	2,70
TEMMUZ	4.358.275	4.597.475	4.571.389	5,49	-0,57
AĞUSTOS	3.719.180	4.076.783	4.470.202	9,62	9,65
EYLÜL	3.486.319	3.923.546	3.991.415	12,54	1,73
EKİM	2.840.095	3.039.754		7,03	
KASIM	1.491.005	1.596.295		7,06	
ARALIK	1.165.903	1.194.729		2,47	
TOPLAM	28.632.204	31.456.076		9,86	
9 AYLIK TOPLAM	23.135.201	25.625.298	25.756.984	10,76	0,51

*Veriler geçicidir.

2012 yılı Eylül ayında ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı ayına göre %1,73 artış gösterdi
Emniyet Genel Müdürlüğü'nden alınan geçici verilere göre; 2012 yılı Eylül ayında Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı ayına göre %1,73'lük bir artışla 3.991.415 olmuştur.

Eylül ayında Ülkemize gelen 3 991 415 yabancı ziyaretçinin 309. 882'si (%7,76) günübirliliktir.

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

*Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Şehir	Oran (%)	Ziyaretçi
		Sayısı
1- Antalya	38,13	1.521.767
2- İstanbul	23,56	940.241
3- Muğla	13,12	523.600
4- Edirne	6,06	242.062
5- İzmir	4,83	192.890

2012 yılı Ocak-Eylül döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %0,51 artış gösterdi.
2012 yılı Ocak-Eylül döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %0,51 artış göstererek 25.756.984 olmuştur.

2012 yılı Ocak-Eylül döneminde ülkemize gelen 25.756.984 yabancı ziyaretçinin 1.587.978'i (%6,17) günübirliliktir.

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

Şehir	Oran (%)	Ziyaretçi
		Sayısı
1- Antalya	34,43	8.868.040
2- İstanbul	27,52	7.088.628
3- Muğla	10,58	2.724.624
4- Edirne	8,19	2.108.539
5- İzmir	4,46	1.147.983

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 fakılaşmasını sağladı ve sahip olduğu turizm potansiyelini fark etmesinde dönüm noktası oldu.

Türkiye bugün, Avrupa ve Asya'yı kucaklayan İstanbul Boğazı, siyasetin kalbi Ankara'sı, Akdeniz ve Ege'nin girintili çıkıntılı kıyılarına kurulmuş tam donanımlı tesisleri, konuksevriği, 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.

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Yurt İçi Oteller

Faal Durumdaki Yurt İçi Oteller
Novotel ve İbis Otel İstanbul
İbis Otel Eskişehir
Novotel Trabzon
Novotel ve İbis Otel Gaziantep
Novotel ve İbis Otel Kayseri
İbis Otel Bursa
İbis Otel Adana

Faal Oteller

Novotel ve İbis Otel İstanbul
Zeytinburnu

Arsa Alanı
11.720 m²

İnşaat Alanı
26.372 m²

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

İşletmeye Açılış Tarihi
Mart 2007

İşletmeci
Tamaris Turizm (Accor)

Novotel ve İbis Otel İstanbul
Zeytinburnu arazisi, Maliye
Hazinesi'nden 04.12.2003 tarihli
üst hakkı sözleşmesi ile 49 yıllık
tahsis alınmıştır.

İstanbul Zeytinburnu'nda yan yana konumlandırılmış olan Novotel ve İbis Otel, İstanbul şehir merkezi ve havalimanı arasında iki taraflı seyahat için de ideal bir lokasyondadır. 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, altı deniz manzaralı süit oda, dört engelli odası olmak üzere toplam 208 oda, kapasiteleri 300 kişiye kadar ulaşan yedi toplantı salonu, restoran, bar, spor salonu ve açık yüzme havuzu ile hizmet vermektedir. Novotel İstanbul, 2011 yılı itibarıyla Earthcheck Uluslararası Çevre Sertifikası sahibidir.

İbis Otel İstanbul Zeytinburnu, dördü engelli odası olmak üzere toplam 228 konforlu ve modern oda, restoran, lobi bar ve kapalı otopark içermektedir. İbis İstanbul, ISO 9001 Uluslararası Kalite Standartları ve ISO 14001 Uluslararası Çevre Sertifikalarını 2011 yılında almıştır.

İbis Otel Eskişehir

Arsa Alanı
6.806 m²

İnşaat Alanı
5.868 m²

Oda Sayısı
İbis Otel 3 yıldız 108 oda

İşletmeye Açılış Tarihi
Nisan 2007

İşletmeci
Tamaris Turizm (Accor)

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

İbis Otel Eskişehir, ikisi engelli odası olmak üzere toplam 108 modern ve konforlu oda, 80 kişilik toplantı odası, restoran, bar ve açık otopark içermektedir.

İbis Otel Eskişehir, ISO 9001 Uluslararası Kalite Standartları ve ISO 14001 Uluslararası Çevre Sertifikalarını 2011 yılında almıştır.

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

<p>Novotel Trabzon</p> <p>Arsa Alanı 13.450 m²</p> <p>İnşaat Alanı 15.232 m²</p> <p>Oda Sayısı Novotel 4 yıldız 200 oda</p> <p>İşletmeye Açılış Tarihi Ekim 2008</p> <p>İşletmecisi Tamaris Turizm (Accor)</p>	<p>Novotel Trabzon, dört engelli odası, dört deniz manzaralı süit oda olmak üzere toplam 200 oda, kapasiteleri 650 kişiye kadar ulaşan yedi toplantı odası, restoran, bar, spor salonu, kapalı havuz ve tenis kortu içermektedir.</p> <p>Novotel Trabzon, Earthcheck sertifikasında benchmark statüsündedir.</p> <p>Novotel ve İbis Otel Gaziantep</p> <p>Arsa Alanı 6.750 m²</p> <p>İnşaat Alanı 18.825 m²</p> <p>Oda Sayısı Novotel 4 yıldız 92 oda İbis Otel 3 yıldız 177 oda</p> <p>İşletmeye Açılış Tarihi Ocak 2010</p> <p>İşletmecisi Tamaris Turizm (Accor)</p> <p>Novotel ve İbis Otel Gaziantep arazisi, 31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir</p>	<p>Belediyesi'nden 30 yıllığına kiralanmıştır. Novotel ve İbis Otel Gaziantep arazisi üzerinde, 17.07.2007 tarihinde, Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.</p> <p>Gaziantep, tarihi, sosyal ve kültürel zenginlikleri, sanayi, ticaret ve turizm alanındaki gelişmişliği ile ülkemizin önde gelen illerinden biridir. Novotel ve İbis Otel Gaziantep, bir kültür ve sanayi şehri olan Gaziantep'te, şehrin tam merkezinde, tarihi mekânlara, alışveriş merkezleri ve iş merkezlerine, fuar alanına yakın konumdadır.</p> <p>Novotel Gaziantep'te dört süit, iki engelli odası olmak üzere toplam 92 oda, restoran, bar, kapasiteleri 700 kişiye kadar ulaşan altı toplantı odası, açık yüzme havuzu, spor salonu ve kapalı otopark bulunmaktadır.</p> <p>Novotel Gaziantep, Earthcheck sertifikasında benchmark statüsündedir.</p> <p>İbis Otel Gaziantep, dördü engelliler için olmak üzere toplam 177 modern ve konforlu oda, lobi bar, restoran ve otopark ile hizmet vermektedir.</p>
<p>Novotel Trabzon arazisi 09.12.2005 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. 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.</p> <p>Şehrin ve bölgenin ilk uluslararası zincir oteli olan Novotel Trabzon, Karadeniz kıyısında, Dünya Ticaret Merkezi'nin hemen yanında konumlanmış olup, havalimanı ve şehir merkezine yakın konumdadır.</p>	<p>Novotel Trabzon arazisi 09.12.2005 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. 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.</p>	<p>Novotel Trabzon arazisi 09.12.2005 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. 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.</p>

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Novotel ve İbis Otel Kayseri	İbis Otel Bursa	İbis Otel Adana
Arsa Alanı 11.035,40 m ²	Arsa Alanı 7.961,79 m ²	Arsa Alanı 2.213 m ²
İnşaat Alanı 11.064 m ²	İnşaat Alanı 7.523 m ²	İnşaat Alanı 9.047 m ²
Oda Sayısı Novotel 4 yıldız 96 oda İbis Otel 3 yıldız 160 oda	Oda Sayısı İbis Otel 3 yıldız 200 oda	Oda Sayısı İbis Otel 3 yıldız 165 oda
İşletmeye Açılış Tarihi Mart 2010	İşletmeye Açılış Tarihi Kasım 2010	İşletmeye Açılış Tarihi Eylül 2012
İşletmeci Tamaris Turizm (Accor)	İşletmeci Tamaris Turizm (Accor)	İşletmeci Tamaris Turizm (Accor)
Novotel ve İbis 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 edilmiştir. Novotel ve İbis Otel Kayseri şehir merkezinde konumlanmış olup, havalimanına 10 dakika mesafededir.	İbis 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 edilmiştir.	İbis Otel Adana'nın arazisi 03.08.2010 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. 1,7 milyon nüfusu ile Adana, Türkiye'nin nüfus yoğunluğu açısından beşinci büyük şehridir. Turhan Cemal Beriker Bulvarı'nda bulunan İbis Otel Adana şehir merkezinde, belediye binasına komşu konumdadır.
Novotel Kayseri, dört süit ve iki engelli odası olmak üzere toplam 96 oda, restoran, bar, kapasiteleri 120 kişiye kadar ulaşan dört toplantı odası, spor salonu ve otopark ile hizmet vermektedir.	İbis Otel Bursa, Türkiye'nin önde gelen ve endüstrisi gelişmiş şehirlerinden birinde konumlanmış olup, ticaret merkezlerine olan mesafesi ile seyahat turizmi açısından uygun lokasyondadır.	İbis Otel Adana, ikisi engelli odası olmak üzere 165 oda, birçok amaçlı salon, bir toplantı salonu, bar, restoran, kapalı ve açık otopark içermektedir.
Novotel Kayseri, Earthcheck sertifikasında benchmark statüsündedir.	İbis Otel Bursa, dördü engelli odası olmak üzere toplam 200 konforlu ve modern oda, restoran, bar ve bir toplantı odası içermektedir.	
İbis Otel Kayseri, dördü engelli olmak üzere toplam 160 konforlu ve modern odaya, restoran, lobi bar ve otoparka sahiptir.		

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Yurt Dışı Oteller

Faal Durumdaki Yurt Dışı Oteller

Mercure Otel Girne KKTC

İbis Otel Yaroslavl Rusya

İbis Otel Samara Rusya

Mercure Otel Girne KKTC

Arsa Alanı
37.000 m²

İnşaat Alanı
33.387 m²

Oda Sayısı
Mercure Otel 5 yıldız 299 Oda

İşletmeye Açılış Tarihi
Nisan 2007

İşletmeci
01.10.2012 tarihinden itibaren
Voyager Kıbrıs Ltd. tarafından
işletilecektir.

Girne Mercure Otel'in üzerine
inşa edildiği arazi, KKTC Maliye
Bakanlığı'ndan 49 yıllığına tahsis
alınmıştır.

Mercure Otel, 279 standart odasının
yanı sıra iki engelli odası, 14 süit
oda, iki delux oda, iki kral dairesi
olmak üzere toplam 299 odalı olup,
iki restoran, SPA merkezi, açık
ve kapalı yüzme havuzu, toplantı
ve konferans salonuyla hizmet
vermektedir.

İbis Otel Yaroslavl Rusya

Arsa Alanı
4.432 m²

İnşaat Alanı
7.916 m²

Oda Sayısı
İbis Otel 3 yıldız 177 oda

İşletmeye açılış tarihi
Eylül 2011

İşletmeci
Russian Management Hotel
Company (Accor)

3 yıldızlı İbis 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. 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'ın
şampiyona öncesi gerçekleştirilecek
yatırımlar ile cazibesi artacaktır. Bu
yoğunluk, iş turizmini ve business
otel ihtiyacını artıracaktır.

İbis Otel Yaroslavl'ın iskân
ruhsatı 29.07.2011 tarihinde arsa
mülkiyeti 24.02.2011 tarihinde
alınmıştır.

İbis 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.

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

İbis Otel Samara Rusya ve Ofis

Arsa Alanı
4.803,66 m²

İnşaat Alanı
Ofis 11.749,25 m²
Otel 9.904,35 m²

Oda Sayısı
İbis Otel 3 yıldız 204 oda ve ofis binası

İşletmeye açılış tarihi
Mart 2012

İşletmeci
Russian Management Hotel
Company (Accor)

Akfen GYO'nun Rusya'daki en önemli projelerinden biri de İbis Otel Samara ve Samara Ofis Projesi'dir. 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. İbis Otel Samara ve Samara Ofis projesinin geliştirildiği arsa, havalimanı yolunun kesiştiği ana arter üzerinde yer almakta ve şehir merkezine 2 km mesafede bulunmaktadır.

İbis Otel Samara'nın iskân ruhsatı 02.12.2011 tarihinde, bina mülkiyeti ise 30.12.2011 tarihinde alınmıştır. Otel blokları ve ofis için alınan inşaat ruhsatı, toplam arsa alanı (dört parsel) için 5.431,70 m² olarak belirlenmiştir

İbis Otel Samara 01.03.2012'de hizmete açılmış olup ofis katlarının kiralanması veya satılması konusunda çalışmalar devam etmektedir. Ofisin bir bloğu arsa bedeli karşılığı mal sahibine inşa edilmiş olup ikinci bloğundan kira geliri veya satış geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.

İbis Otel Samara beş engelli, 44 twin, 3 suit ve 152 standart oda olmak üzere toplam 204 oda ile bir restoran, bir bar üç toplantı odası, business center, kapalı otopark ile hizmet vermektedir.

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

PROJELER

Devam Eden Yurt İçi Projeler
İbis Otel İstanbul, Esenyurt
İbis Otel İzmir
Novotel Karaköy İstanbul,
İbis Otel Esenboğa Ankara

İbis Otel Esenyurt	İbis Otel İzmir	Novotel Karaköy
Arsa Alanı 1.755,37 m ²	Arsa Alanı 629 m ²	Arsa Alanı 3.074,58 m ²
İnşaat Alanı 7.331 m ²	İnşaat Alanı 5.555 m ²	İnşaat Alanı 21.440 m ²
Oda Sayısı İbis Otel 3 yıldız 156 oda	Oda Sayısı İbis Otel 3 yıldız 140 oda	Oda Sayısı Novotel 5 yıldız 200 oda
İnşaat Ruhsat Tarihi 30.12.2010	İnşaat Ruhsat Tarihi 10.10.2011	İnşaat Ruhsat Tarihi 17.08.2012
İşletmeci Tamaris Turizm (Accor)	İşletmeci Tamaris Turizm (Accor)	Novotel Karaköy arazisi Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. 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 beş yıldız standartlarında eşsiz boğaz, 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.
İbis Otel Esenyurt arazisi Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. İbis 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.	İzmir, Konak, Alsancak Mahallesi 7656 ada, 2 parselde bulunan 629 m ² '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 İbis 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.	İnşaatına 2012 yılı içinde başlanan planlanan otel projesinin, 2015 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır.
İbis Otel Esenyurt, ikisi engelli odası olmak üzere 156 oda, birçok amaçlı salon, üç toplantı salonu, restoran, bar, açık ve kapalı otopark içerecektir. İbis Otel Esenyurt'un 2012 yılı sonunda işletmeye açılması planlanmaktadır.	İbis Otel İzmir, ikisi engelli odası olmak üzere 140 oda, bir toplantı salonu, bar ve restoran içerecektir.	
	İbis Otel İzmir'in 2013 yılının ilk yarısında işletmeye açılması planlanmaktadır.	

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

İbis Otel Esenboğa

Arsa Alanı
7.134 m²

İnşaat Alanı
9.506 m²

Oda Sayısı
İbis Oda 3 yıldız 147 oda

İbis Otel Esenboğa arazisi 21.07.2011 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. İbis Otel Esenboğa, Ankara Esenboğa Havalimanı'na 2 km mesafede bulunan ve protokol yoluna cepheli arsa üzerine inşa edilecektir. 147 oda içerecek olan İbis Otel Ankara'nın 2014 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır.

Devam Eden Yurt Dışı Projeler

İbis Otel Kaliningrad
İbis Otel Moskova
Bafra Otel Projesi KKTC

İbis Otel Kaliningrad Rusya

Arsa Alanı
5.099 m²

İnşaat Alanı
6.322 m²

Oda Sayısı
İbis Otel 3 yıldız 167 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi
20.06.2011

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

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

öncesi gerçekleştirilecek yatırımlar ile bölgenin cazibesi daha da artacaktır. Proje 5.099 m² yüzölçümlü parsel üzerinde 6.322 m² 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, havalimanından 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 İbis Otel Kaliningrad projesi, 119'u standart, 40'ı ikiz, üçü engelli ve beşi aile olmak üzere toplam 167 oda olarak planlanmıştır.

İbis Otel Kaliningrad 2013 yılının ilk yarısı işletmeye açılması planlanmaktadır.

İbis Otel Moskova Rusya

Arsa Alanı
3.000 m²

İnşaat Alanı
20.029,70 m²

Oda Sayısı
İbis Otel 3 yıldız 480 oda

İbis 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 20.029 m² olan proje, 3.000 m² kapalı alan olmak üzere planlanmıştır. Bodrum kat ve 22 normal kat olarak planlanan projenin tasarım çalışmaları devam etmektedir.

Toplam 480 odalı olarak projelendirilen İbis Otel Moskova'nın 2016 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır.

Bafra Otel Projesi:

Arsa Alanı
224.524 m²

İnşaat Alanı
96.055 m²

KKTC Bafra ilinde bulunan, KKTC Tarım ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı'na ait ve 49 yıllık süre ile Akfen inşaat kullanımına tahsis edilmiş olan 224.524 m² büyüklüğündeki turizm imarlı araziye 23.02.2011 tarihli KKTC Bakanlar Kurulu kararı ile Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı Akfen GT tarafından devralınmıştır.

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Tamamlanma Oranları

30.09.2012 tarihi itibari 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 İbis Otel Zeytinburnu- İstanbul	100
İbis Otel Eskişehir	100
Novotel Trabzon	100
Novotel ve İbis Otel Gaziantep	100
Novotel ve İbis Otel Kayseri	100
İbis Otel Bursa	100
İbis Otel Adana	100
İbis Otel Esenyurt	99
İbis Otel İzmir	67
İbis Otel Esenboğa -Ankara	23
Novotel Karaköy	19

Yurt Dışı Projeler

Proje Adı	Yatırım Tamamlanma Oranı* (%)
Mercure Otel Girne KKTC	100
Samara Ofis Rusya**	100
İbis Otel Samara Rusya**	100
İbis Otel Yaroslavl Rusya**	100
İbis Otel Kaliningrad**	53
İbis Otel Moskova	3

* Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.

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

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)
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	30.09.2011	TSKB A.Ş.	381.315
Novotel ve İbis Otel Zeytinburnu	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	207.640
İbis 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 İbis Otel Kayseri	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	59.843
Novotel ve İbis Otel Gaziantep	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	52.800
İbis Otel Bursa	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	47.840
İbis Otel Esenyurt	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	34.460
İbis Otel Adana	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.080
İbis 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.	71.790
Esenboğa Arsa	30.09.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	5.200
Toplam Değer			1.012.924

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, işletlettirmek.

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
yapılarak 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 yer alan Mercure
Otel Girne'den ve Rusya'da İbis Otel
Samara ile İbis Otel Yaroslavl'dan
kira geliri elde etmektedir. Rusya'da
İbis Otel Kaliningrad Projesi'ni
ve KKTC'de Bafra Otel Projesi'ni
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. ("EPEI")
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. (EPEI), 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.

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	99,9999
Hamdi Akın	50	2	0,00050
Akınısı Makina San. ve Tic. A.Ş.	25	1	0,00025
Akfen Turizm Yat. ve İşl. A.Ş.	25	1	0,00025
Toplam	100.000.000	2.000.000	100

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 işletmektir.

Sermayesi:
1.000.000 TL (Akfen GYO'ya ait pay tutarı 699.980 TL olup tamamı ödenmiştir.)

İştirak Oranı:
%69,98

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 minimum 5 yıldızlı bir otel yatırımı planlanmaktadır.

İştirak Unvanı:
Hotel Development and Investments BV

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

Faaliyet Konusu:
Rusya'da otel projesi geliştirmek

Sermayesi:
18.000 avro

İştirak Oranı:
%100

Ortaklık Yapısı

Hissedar	Pay Tutarı (TL)	Ortaklar Payı (%)
Akfen GYO A.Ş.	699.980	69,98
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş	10	0,01
Akfen Holding A.Ş	10	0,01
Keskin Gayrimenkul Yatırımları Turizm ve Ticaret A.Ş.	299.990	29,99
Bilal Keskin	10	0,01
Toplam	1.000.000	100

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.

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. 2012 yılı 3. çeyreğinde hisse fiyatı 1,49TL ile 1,76 TL arasında değişim göstermiştir. 30.09.2012 tarihli pay başı net aktif değeri 4,35 TL, borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı ise 1,61 TL'dir. 30.09.2012 itibarıyla Akfen GYO hisseleri %63 oranında iskontoludur.

AKFEN GYO HİSSE FİYAT GRAFİĞİ (TL)



ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren 3 aylık hesap döneminde, yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile genel müdür, genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam 316.982 TL tutarındadır.

İlgili dönemde Merkezi Kayıt Kuruluşu'na 2.533,06 TL ödeme yapılmıştır.

01 Temmuz - 30 Eylül 2012 3 aylık hesap döneminde Genel Yönetim giderleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Genel Yönetim Giderleri	TL
Personel giderleri	762.817
Vergi, resim ve harç giderleri	154.628
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	179.900
Danışmanlık giderleri	439.055
Operasyonel kiralama giderleri	134.494
Seyahat ve temsil giderleri	105.120
Amortisman giderleri	9.655
Reklam giderleri	6.750
İtfa payı giderleri	1.317
Diğer giderler	37.373
TOPLAM	1.831.109

Novotel Karaköy Projesi'nin inşaat ruhsatı 17.08.2012 tarihinde alınmıştır. İlgili dönemde proje için 634.172 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

İbis Otel Esenboğa Projesi'ne ilgili dönemde proje için 146.239 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Yurt Dışı Projeler

İbis Otel Kaliningrad Projesi'ne ilgili dönemde 2.380.428 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Bafra Otel Projesi'ne ilgili dönemde 5.529 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Projelerde Geline Aşamalar ve İlgili Dönemdeki Yatırım Tutarları

2012'in 3. çeyreğinde Şirketimiz Türkiye portföyünde yer alan Novotel ve İbis Otel İstanbul Zeytinburnu, İbis Otel Eskişehir, Novotel Trabzon, Novotel ve İbis Otel Gaziantep, Novotel ve İbis Otel Kayseri, İbis Otel Bursa ile İbis Otel Adana'dan yurt dışında ise Mercure Otel Girne, İbis Otel Yaroslav ve İbis Otel Samara'dan kira gelirleri almaya devam etmiştir.

Yurt İçi Projeler

İbis Otel Adana Projesi'ne ilgili dönemde 72.648 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

İbis Otel Esenyurt Projesi'nin inşaatı devam etmektedir. İlgili dönemde 2.340.003 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

İbis Otel İzmir Projesi'nin inşaatı devam etmektedir İlgili dönemde 1.342.866 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

ORTAKLIĞIN PORTFÖY SINIRLAMA KONTROLLERİ

	KONSOLİDE OLMAYAN (BİREYSEL) FİNANSAL TABLO ANA HESAP KALEMLERİ	İLGİLİ DÜZENLEME	CARİ DÖNEM (TL)	ÖNCEKİ DÖNEM (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	746.736	6.353.062
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a)	585.887.605	567.292.650
C	İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	477.631.385	463.221.971
	İlişkili Tarafardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.27/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		31.276.585	33.679.860
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.095.542.311	1.070.547.543
E	Finansal Borçlar	Seri:VI, No:11, Md.35	173.648.871	160.091.860
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md.35	3.928.325	5.938.934
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili Tarafalara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar (Net aktif değer)	Seri:VI, No:11, Md.35	917.965.115	904.516.749
	Diğer Kaynaklar		-	-
D	Toplam Kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.095.542.311	1.070.547.543
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	740.156	6.350.151
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	3.262.113	2.782.856
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri:VI, No:11, Md.35	466.603.742	537.306.493
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n)	-	-
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n)		
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a),(b)	%53,48	%52,99
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	%43,67	%43,86
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	%43,90	%43,53
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)		
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A		
7	Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md.35	%70,17	%77,76
8	Vadeli / Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	%0,07	%0,59

Tablodaki bilgiler konsolide olmayan verilerdir. Söz konusu bilgiler, konsolide finansal tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR

Şirketimizin 2011 Yılı Faaliyet Raporu dünyanın köklü reklamcılık ve tasarım yarışmalarından biri olan Creativity International Awards'da Gümüş ödüle layık görülmüştür.

30.09. 2012'den sonra gelişen olaylar

Yönetim Kurulumuzun 31 Ekim 2012 tarihinde yapılan toplantısında, genel müdürlük görevinden ayrılma talebi kabul edilen Sayın Orhan Gündüz'ün yerine 02.05.2007 tarihinden beri Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmekte olan Sayın Vedat Tural'ın Genel Müdür olarak atanmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin bağlı ortaklığı Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş portföyünde yer alan KKTC, Girne' de bulunan 5 yıldızlı otelin casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair Kira Sözleşmesi taraflar arasında 15.05.2012 tarihinde imzalanmış olup otelin tamamının Voyager Kıbrıs Ltd. Şti'ne teslimi 01.10.2012 tarihinde gerçekleşmiştir.

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