



Ibis Otel İzmir



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2011 - 31.03.2011

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İçindekiler

Akfen GYO A.Ş Tanıtıcı Bilgiler	2
Şirket Profili	2
Ortaklık Yapısı.....	3
Yönetim Kurulu.....	3
Denetçiler.....	3
Üst Yönetim.....	4
İlgili Dönem Değerlendirmesi.....	4-5
Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar.....	5
Yurtiçi Projeler.....	5-8
Yurtdışı Projeler.....	9-12
Tamamlanma Oranları ve Ekspertiz Değerleri.....	12-13
Projelerde Geline Aşamalar ve İlgili Dönemdeki Yatırım Tutarları.....	15
İştirak Bilgileri.....	16

AKFEN GYO A.Ş TANITICI BİLGİLER

Raporun Dönemi: 01.01.2011 – 31.03.2011

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

Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri

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.

Ortaklık Yapısı

Şirketimiz 25 Ağustos 2006 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. 22.03.2010 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye arttırımı talebimize onayını müteakip yapılan Olağanüstü Genel Kurul ile Şirketimiz ödenmiş sermayesi 72.147.000 TL'den 100.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. 30.09.2010 tarihinde de şirketin ödenmiş sermayesi 138.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. Kayıtlı sermaye sisteminde yer alan Akfen GYO'nun halihazırdaki 138.000.000 TL olan sermayesinin 184.000.000 TL'ye çıkarılmasına dair 24.01.2011. tarih ve 2011/3 sayılı YKK alınmış olup, artan sermayenin kayda alınması için SPK'ya başvuru yapılmıştır

Şirketimizin 31.03.2011 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	103.273.884	74,84%
HAMDİ AKIN	33.991.838	24,63%
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	345.380	0,25%
MUSTAFA CEYHAN	345.380	0,25%
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	43.513	0,03%
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%
TOPLAM	138.000.000	100.00%

Yönetim Kurulu

Şirketimizin 01.09.2010 Tarih ve 2010/21 sayılı Yönetim Kurulu Kararına göre Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun görev dağılımı aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Unvanı
İbrahim Süha GÜÇSAV	Yönetim Kurulu Başkanı
İrfan ERCİYAS	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Mustafa KETEN	Yönetim Kurulu Üyesi
Sıla Cılız İNANÇ	Yönetim Kurulu Üyesi
Selim AKIN	Yönetim Kurulu Üyesi
Hüseyin Kadri SAMSUNLU	Yönetim Kurulu Üyesi
M.Semih ÇİÇEK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
M.Dursun AKIN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Seyfi USLUOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Kurulu

Adı Soyadı	Unvanı
Rafet YÜKSEL	Denetçi
Meral N. ALTINOK	Denetçi

Üst Yönetim

Adı Soyadı	Unvanı
Orhan GÜNDÜZ	Genel Müdür
Vedat TURAL	Genel Müdür Yardımcısı
Hülya Deniz BİLECİK	Genel Müdür Yardımcısı
Memduh Okyay TURAN	Genel Müdür Yardımcısı

İlgili Dönemin Değerlendirilmesi**TURİZM İSTATİSTİKLERİ, 2011 YILI I. DÖNEM*****Turizm geliri geçen yılın aynı dönemine göre % 28,5 arttı**

Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. Dönemde turizm geliri, geçen yılın aynı dönemine göre % 28,5 artarak 3.100.270.170 USD oldu. Turizm gelirinin 2.239.709.741 USD'si yabancı ziyaretçilerden, 860.560.429 USD'si ise yurtdışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Bu dönemde yapılan harcamaların 2.821.801.763 USD'sini kişisel, 278.468.407 USD'sini ise paket tur oluşturmaktadır.

2011 I. dönemde kişi başına ortalama harcama 705 USD'dir. Bu dönemde yabancıların ortalama harcaması 622 USD, yurtdışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerin ortalama harcaması ise 1.077 USD'dir.

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre % 17,2 arttı

2011 yılı I. Dönemde ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 4.398.235 kişidir. Bunun 3.599.196 kişisini yabancı, 799.039 kişisini ise yurtdışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmaktadır.

Turizm gideri geçen yılın aynı dönemine göre % 20,9 arttı

Yurtiçinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı dönemine göre % 20,9 artarak 1.196.797.473 USD olmuştur. Bunun 1.166.402.275 USD'si kişisel, 30.395.198 USD'si ise paket tur harcamalarıdır. Yurtdışını ziyaret eden 1.646.577 vatandaşın kişi başı ortalama harcaması 727 USD'dir.

Dönemsel turizm geliri ve gideri, 2010-2011

Yıl / Dönem	Turizm geliri	Çıkış yapan ziyaretçi sayısı	Kişi başı ortalama harcama	Turizm gideri	Yurtiçi ikametli vatandaş sayısı	Kişi başı ortalama harcama
	USD		USD	USD		USD
2010						
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
2011						
I. Dönem	3 .100. 270. 170	4 .398. 235	705	1 .196 .797. 473	1. 646. 577	727
Ocak	933. 487 .605	1 .331. 253	701	365 .160. 089	555. 008	658
Şubat	909 .267 .918	1. 261 .709	721	373 .288 .612	516. 563	723
Mart	1 .257 .514. 647	1. 805. 273	697	458. 348. 772	575. 006	797

*Kaynak: TÜİK

PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**Yurtiçi Projeler****Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu İstanbul**

Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü tarafından 27 Aralık 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 Aralık 2003 tarih ve 6650 yevmiye sayısı ile tanzim ve imza edilen üst hakkı ile ilgili hüküm ve koşulları içeren Resmi Senet kapsamında Akfen GYO lehine üst hakkı tesis edilmiştir.

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

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

1) Ibis Otel Eskişehir

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

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

2) Novotel Trabzon

Mal sahibi sıfatıyla Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ve yatırımcı firma sıfatıyla Akfen Altyapı arasında 09.12.2005 tarihinde 4 yıldızlı otel ve müstemilatının 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 Müstemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi akdedilmiştir. Ancak Akfen Altyapı işbu sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerini, sözleşmedeki hükümlerle ve sürelerle bağlı kalmak kaydıyla, Akfen GYO'ya devretmiş ve bu kapsamda mal sahibi sıfatıyla TDTM ile yatırımcı firma sıfatıyla Akfen GYO ve devreden sıfatıyla Akfen Altyapı arasında 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müstemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi akdedilmiştir. Trabzon Novotel'in inşa edilmiş olduğu arazi üzerinde 27.02.2008 tarihinde Akfen GYO lehine 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

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

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

3) Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

Gaziantep Novotel ve Ibis Otel arazisi üzerinde Akfen GYO'ya, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Akfen GYO arasında akdedilen 31 Mayıs 2007 tarihli "Sözleşme" kapsamında Akfen GYO tarafından Gaziantep Taşınmazı üzerinde otel tesisi inşa edilmesi ve işletilmesi, işletme süresi sonunda Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmesi hakkı verilmiştir. Gaziantep Novotel ve Ibis Otel arazisi

üzerinde 17.07.2007 tarihinde Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

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

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

4) Novotel ve Ibis Otel Kayseri

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

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

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

5) Ibis Otel Bursa

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

Bursa Ibis Otel, endüstrisi gelişmiş Türkiye'nin önde gelen şehirlerinden birinde konumlanmakta olup ticaret merkezlerine olan mesafesi ile seyahat turizmi açısından uygun lokasyondadır. 30.06.2010 tarihinde inşaatı tamamlanarak yapı kullanma izni alınmış, Kasım 2010'da işletmeye açılmıştır. Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. tarafından işletilecektir.

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

6) Ibis Otel Esenyurt İstanbul

Arsanın mülkiyeti Akfen GYO üzerindedir. Esenyurt projesi uydukent projeleri ile İstanbul'un gelişim aksı olan Büyükçekmece'de Esenyurt E-5 karayoluna cepheli ve TUYAP Fuar ve Kongre Merkezine yakın konumlanmaktadır. Projenin inşaat ruhsatı alınmış olup, inşaat sözleşmesi imzalanmış ve inşaat faaliyetleri başlamıştır. 156 oda kapasiteli otelin Temmuz 2012'de işletmeye açılması planlanmaktadır. Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş tarafından işletilecektir

7) Ibis Otel Adana

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 yoğunlu açısından 5. büyük şehridir. Turhan Cemal Beriker bulvarında bulunan arsa, Adana şehir merkezinin en işlek caddesi üzerinde yer almaktadır. Belediye binasına komşu bulunan arsa, havaalanına 4 km. mesafededir. Adana-Mersin otoyolu ve Atatürk Caddesi gibi önemli kavşaklara yakınlığı ile avantajlı bir konumdadır. 2012 yılı ilk çeyreğinde işletmeye açılması planlanmaktadır. 161 oda kapasiteli otel, Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş tarafından işletilecektir.

2012 yılı ilk çeyreğinde işletmeye açılması planlanmaktadır. 161 oda kapasiteli otel, Accor iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş tarafından işletilecektir.

8) Ibis Otel İzmir

T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce, İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak mahallesi, (7656) ada, (2) parselde kayıtlı arazi 49 yıllığına kiralanmak ve Vakıflar Meclisinin 25.05.2010 tarih ve 307/219 sayılı kararı ve 5737 Sayılı Vakıflar Kanununun 20. Maddesine istinaden yapım karşılığı uzun süreli kiralama modeli çerçevesinde iş merkezi (otel) yapılmak üzere 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 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 Makamının 26.08.2010 tarihli onayı ile Akfen GYO uhdesinde kalmıştır. 16.09.2010 tarihinde kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalanmış, kesin teminat mektubu teslim edilmiş ve yer teslimi tutanakla gerçekleştirilmiştir. Vakıflar ile imzalanan sözleşme 15.02.2011 tarihinde tapuya şerh edilmiş ve üst hakkı talebi ile ilgili Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne başvuru yapılmıştır. Projenin ön tasarım çalışmaları tamamlanmış, Vakıflar İzmir Bölge Müdürlüğü yetkililerine sunulmuş ve 24.01.2011 tarihinde uygun bulunmuştur. Taşınmaz üzerinde otel projesi gerçekleştirilecek ve uluslararası zincir otel işletmecilerinden biri olan Accor S.A. tarafından 3 yıldızlı Ibis Otel olarak işletilecektir. Bu kapsamda kira sözleşmesi Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Tamaris Turizm A.Ş. arasında 02.02.2011 tarihinde imzalanmıştır. 28.04.2011 tarihinde Konak

Belediye'sinden iksa ruhsatı alınmıştır. İlgili otel projesinin 2012 yılı ikinci yarısında işletmeye açılması planlanmaktadır.

Yurtdışı Projeler

1- Mercure Otel Girne KKTC

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

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

2- Samara Ibis Otel ve Ofis Projesi

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 arttıracaktır.

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

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

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

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

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

3- Ibis Otel Yaroslavl

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 arttıracaktır.

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

İnşaatı devam eden otel projesi 1 Bodrum Kat, Zemin Kat ve 4 Normal Kat olmak üzere toplamda 6 katlıdır. Bodrum katta teknik hacimler, kapalı otopark, çamaşırhane gibi teknik alanlar yer almaktadır. Zemin katta ise lobi, restaurant, mutfak ve toplantı odaları bulunurken normal katlar oda katları olarak tasarlanmıştır. Her katta 45 oda bulunmaktadır; 4. Normal katta yönetim için ayrılmış alanlar bulunmaktadır. 177 odalı Ibis Otel Yaroslavl Projesinin 2011 yılının 2. çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

4- Ibis Otel Kaliningrad

Proje, Rusya Federasyonu'nun Rusya ile bağlantısı olmayan, Litvanya ile Polonya arasında, Baltık Denizi kıyısındaki toprağı olan Kaliningrad şehrinde konumlanmaktadır. Şehir coğrafi konumu nedeni ile önemli bir transfer merkezidir. Şehirde nehir ve deniz limanı bulunmaktadır; ayrıca şehir demiryolu

ile Rusya, Litvanya, Polonya ve Berlin'e bağlanmıştır. Şehir endüstriyel ve kültürel potansiyele sahiptir. Kaliningrad şehri eski Prusya olup turizm açısından özellikle Alman turistlerin ilgisini çekmektedir.

Proje stratejik bir konuma sahiptir; Moskovsky Caddesi ile Leningradsky Caddesi'nin kesiştiği kavşaktan hemen sonra Progolya Nehri kıyısında konumlanmaktadır. Kaliningrad şehir merkezine 1.2 km., Progolya Nehrine 450 m. mesafede olup havaalanından uzaklığı 20 km.'dir. Arsanın yakın çevresinde Baltiksky ofis binası, Severo-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 halihazırda onay aşamasındadır ve projeler Rusya prosedürlerine göre ekspertiz onayına sunulmuştur. Otel projesi 1 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat ile çatı katı olmak üzere toplam 8 katlıdır. Onaya sunulan mimari projelerde bodrum kat teknik hacimler, çamaşırhane, depo ve arşiv ünitelerini içermektedir. Zemin katta lobi, restaurant, mutfak ve toplantı odaları yer almaktadır. Normal katlar oda katları olup, 1,2,3. Katlarda 35 oda, 4 katta 33 oda ve 5. katta 30 oda tasarlanmıştır. Otel odalarının 119'u standart, 40'ı ikiz ve 3'ü engelli, 5'i aile ve 1 tanesi genel müdür dairesi olarak planlanmıştır.

5- Ibis Otel Moskova

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

Arsa Rusya'nın (ve Moskova'nın) sıfır km. noktasından (Kızıl Meydan ve Kremlin Sarayı), devlet havaalanına doğru uzanan ve federal önem derecesine sahip, Moskova'nın en önemli politik güzergahı

üzerinde, Kremlin’e yaklaşık 4 km. uzaklıkta konumlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde ticari binalar ve oteller yer almaktadır. Arsanın yakın çevresinde Renaissance Otel, spor kompleksleri, Sovietsky Otel ve iş merkezleri yer almaktadır. Proje alanına toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanmakta olup bölgede herhangi bir altyapı sıkıntısı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu kira hakkına sahip şirketin hisselerinin satın alınması yönünde Akfen GYO ile Horus International B.V şirketleri arasında 30.04.2010 tarihinde ön protokol sözleşmesi imzalanmış ve 02.09.2010 tarihinde 22.10.2010 tarihine kadar uzatılmıştır. Söz konusu Protokol Taraflar arasında hisse satış anlaşmasına dönüştürülerek (Share Purchase Agreement “SPA”) 4 Şubat 2011 tarihinde imzalanmış olup, Hisse Devir Sözleşmesi’nde yer alan Devir Şartlarının tamamlanmasını müteakkip 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, 475 oda olarak projelendirilmiştir. Halihazırda projenin tasarım çalışmaları devam etmektedir.

Projelerin Tamamlanma Oranları

Şirketimizin Yurtiçi ve Yurtdışı Portföyü’nde yer alan bina ve gayrimenkul projelerinin 31.03.2011 tarihi itibarı ile tamamlanma oranları aşağıdaki gibidir.

Proje Adı	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 Esenyurt – İstanbul	%36
Ibis Otel Adana	%37
Ibis Otel İzmir	%19

Proje Adı	Tamamlanma Oranı
Mercure Otel Girne KKTC	%100
Samara Ofis Rusya*	%98
Ibis Otel Samara Rusya*	%93
Ibis Otel Yaroslavl Rusya*	%78
Ibis Otel Kaliningrad*	%17
Ibis Otel Moskova	%0

*Akfen GYO iştiraki olan Akfen GT üzerinden bu projelerin %50'sine sahiptir.

Ekspertiz Değerleri

Portföyümüzde yer alan binalar, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hakların ve bağlı ortaklığının 28.02.2011 tarihli 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.	28.02.2011	TSKB Kurumsal Finansman	297.936
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	167.000
Ibis Otel Eskişehir	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	18.856
Novotel Trabzon	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	57.790
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	59.205
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	57.835
Ibis Otel Bursa	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	47.900
Ibis Otel Esenyurt	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	21.583
Ibis Otel Adana	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	15.190
Ibis Otel İzmir	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	4.630
Toplam Değer			747.925

*Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş., KKTC'de Mercure Otel adı altında, işletmeci firmalar tarafından işletilmekte olan 299 odalı ve 5 yıldızlı bir otelin mülkiyetine sahiptir ve bu otelden kira geliri elde etmektedir. Ayrıca, Rusya'nın 3 farklı şehrinde geliştirilmekte olan 3 otel ve 1 ofis projesinin %50 ortağı ve Moskova'da geliştirilmekte olan Ibis Otel projesinin de % 100 sahibidir.İştirak değerlendirme çalışması Türkiye Sınayi Kalkınma Bankası A.Ş. Kurumsal Finansman

Departmanı tarafından indirgenmiş nakit akımları yöntemine göre hesaplanmıştır. %100 iştirakimiz olan Hotel Development And Investments BV ünvanlı şirket 18.03.2011 tarihinde Rusya'da otel projeleri geliştirmek için kurulmuş, sermayesine istinaden 39.445,83 TL tutarında ödeme yapılmıştır.

Projelerde Geline Aşamalar ve İlgili Dönemdeki Yatırım Tutarları

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

Ibis Otel Esenyurt Projesi'nin inşaatı devam etmektedir. İlgili dönemde 667.911 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Ibis Otel Adana Projesi'nin 20.04.2011 tarihinde Adana Seyhan Belediyesi'nden yapı ruhsatı alınmıştır. İlgili dönemde proje için 1.820.291 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Ibis Otel İzmir Projesi'nin 28.04.2011 tarihinde Konak Belediye'sinden iksa ruhsatı alınmıştır. İlgili dönemde proje için 415.639 TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Rusya Projeleri

Ibis Otel Samara Projesi'nin kaba inşaatı tamamlanmış, ince inşaat işleri devam etmektedir.

Samara Ofis Projesi'nin kaba inşaatı tamamlanmış, ince inşaat işleri devam etmektedir

Ibis Otel Yaroslavl Projesi'nin kaba inşaatı tamamlanmıştır ve ince inşaat işleri devam etmektedir.

Ibis Otel Kaliningrad Projesi proje çalışmaları devam etmektedir.

Ibis Otel Moskova Projesi'nin proje çalışmaları devam etmektedir.

İlgili dönemde Rusya projeleri için toplam 9.726.980 TL tutarında harcama yapılmıştır.

ORTAKLIK İŞTİRAKLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

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'dan 50.000.000 TL'na çıkartılmıştır.

İştirak Oranı: %99,9

İştirak unvanı: Hotel Development And Investments BV

Faaliyet Konusu: Rusya’da otel projesi geliştirmek

Faaliyet Yeri: Rusya

Sermayesi: 18.000 Euro

İştirak Oranı: %99,9