

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
3. ÇEYREK DÖNEM RAPORU
[01.07.2011 - 30.09.2011]

Bu rapor AKFEN GYO A.Ş.'nin 01.07.2011 - 30.09.2011 dönemine ilişkin gelişmelerin, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunun, ortaklığın ilgili döneme ait portföy tablosunun, portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgilerin, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgilerin, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

AKFEN GYO A.Ş TANITICI BİLGİLER

Raporun Dönemi : 01.07.2011 - 30.09.2011

Ortaklığın Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Telefon no : 0 212 371 87 00

Faks no : 0 212 279 62 62

E-mail : infoakfengyo@akfen.com.tr

Web : www.akfengyo.com.tr

ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU VE BİLGİLERİ

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

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

ORTAKLIK YAPISI

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, 11.05.2011 tarihinde İMKB'de işlem görmeye başlamıştır.

Akfen GYO'nun 30.09.2011 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

HİSSEDAR	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	95.156.384	51,72
HAMDİ AKIN	30.196.838	16,41
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	4.140.380	2,25
MUSTAFA CEYHAN	345.380	0,19
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	43.513	0,02
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	2	0,00
MEHMET SEMİH ÇİÇEK	1	0,00
MUSTAFA DURSUN AKIN	1	0,00
AHMET SEYFİ USLUOĞLU	1	0,00
HALKA AÇIK KISIM	54.117.500	29,41
TOPLAM	184.000.000	100,00

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

01.07.2011 - 30.09.2011 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

TURİZM SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELER

Turizm geliri geçen yılın aynı dönemine göre %8,9 arttı.

Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. Dönemde turizm geliri, geçen yılın aynı dönemine göre %8,9 artarak 9.339.028.541 ABD doları oldu. Turizm gelirinin %78'i yabancı ziyaretçilerden, %22'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Bu dönemde yapılan harcamaların 7.185.082.374 ABD doları kişisel, 2.153.946.167 ABD doları ise paket tur oluşturmaktadır.

2011 III. Dönemde kişi başına ortalama harcama 623 ABD dolarıdır. Bu dönemde yabancıların ortalama harcaması 568 ABD doları, yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerin ortalama harcaması ise 47 ABD dolarıdır.

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %8,1 arttı.

2011 yılı III. Dönemde ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 14.991.270 kişidir. Bunun 12.819.786 kişisini yabancı, 2.171.484 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmaktadır.

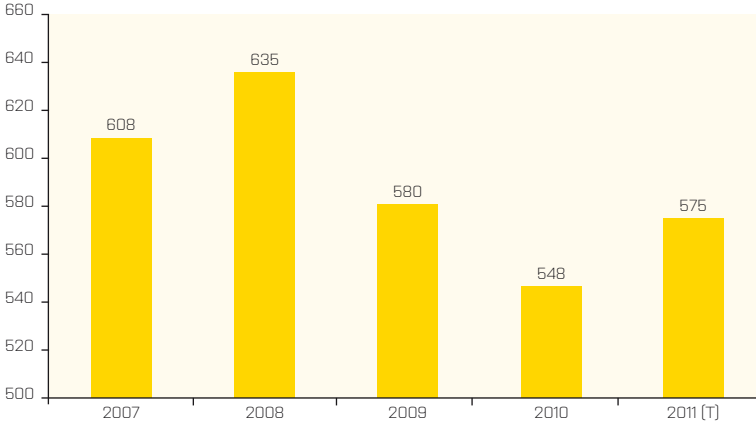
Turizm gideri geçen yılın aynı dönemine göre %20 azaldı.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı dönemine göre %20 azalarak 1.044.887.999 ABD doları olmuştur. Bunun 989.950.724 ABD doları kişisel, 54.937.275 ABD doları ise paket tur harcamalarıdır. Yurt dışını ziyaret eden 1.465.601 vatandaşın kişi başı ortalama harcaması 713 ABD dolarıdır.

Dönemsel turizm geliri ve gideri, 2010-2011

Yıl/Dönem	Turizm geliri	Çıkış yapan ziyaretçi sayısı	Kişi başı ortalama harcama	Turizm gideri	Yurt içi ikametli vatandaş sayısı	Kişi başı ortalama harcama
2010	ABD doları		ABD doları	ABD doları		ABD doları
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
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
Temmuz	3.096.033.303	4.967.182	623	407.600.269	569.553	716
Ağustos	3.198.256.010	5.139.322	622	321.880.902	467.089	689
Eylül	3.044.739.228	4.884.766	623	315.406.828	428.960	735

* Kaynak TÜİK

01.07.2011 - 30.09.2011 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**TURİST BAŞINA HARCAMA,
S: 2007 - 2011 (T)**

2011 yılının ilk 9 ayında yabancı ziyaretçi sayısı %11 artışla 25 milyona yaklaşırken turizm gelirler de %18 artışla 14 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. Turist başına harcama ilk 9 ayda ancak %8 artarak ve ortalaması 572 ABD doları olmuştur. Bu sonuçlar 2011'in ortalamasının 600 ABD dolarına ulaşmasını kolay olmayacağı izlenimini vermektedir. Bu sonuçta kur artışları karşısında fiyatların düşürülmüş olması rol oynamış olabilir.

2011'in ilk 9 ayında yabancı ziyaretçi sayısı, geçen yılın 9 ayına göre yüzde 11 artmıştır. Kabaca, 2,5 milyon turist artışıyla 2011 Eylül sonunda yabancı girişi 25 milyona ulaşmıştır. Bu rakam, yıl sonunda 30 milyona ulaşılabilineceği göstermektedir.

Yine 2011'in ilk 9 ayında turizm gelirlerinde %18 artışla 14 milyar ABD dolarına ulaşılmıştır. Bu durumda, turist başına harcamanın 2011'in ilk 9 ayında %8 arttığı ve 572 ABD doları olduğu görülmektedir.

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

Aylar	Yıllar			% Değişim Oranı	
	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
Nisan	1.750.281	1.744.628	2.290.722	-0,32	31,30
Mayıs	2.718.788	3.148.337	3.283.125	15,80	4,28
Haziran	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
Ekim	2.617.193	2.840.095	0	8,52	
Kasım	1.403.740	1.491.005	0	6,22	
Aralık	1.226.143	1.165.903	0	-4,91	
Toplam	27.077.114	28.632.204		5,74	
9 Aylık Toplam	21.830.038	23.135.201	25.625.298	5,98	10,76

*Veriler Geçicidir.

2011 yılı Eylül ayında ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı ayına göre %12,54 artış gösterdi.

Emniyet Genel Müdürlüğü'nden alınan geçici verilere göre; 2011 yılı Eylül ayında ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı ayına göre %12,54'lük bir artışla 3.923.546 olmuştur.

Eylül ayında ülkemize gelen 3.923.546 yabancı ziyaretçinin 320.328'i [%8,16] günübirliktir.

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

1- Antalya	%36,76	1.442.266
2- İstanbul	%21,98	862.591
3- Muğla	%12,76	500.831
4- Edirne	%6,54	256.595
5- İzmir	4,63%	181.59

2011 yılı Ocak-Eylül döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %10,76 artış gösterdi.

2011 yılı Ocak-Eylül döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %10,76 artış göstererek 25.625.298 olmuştur.

2011 yılı Ocak-Eylül döneminde ülkemize gelen 25.625.298 yabancı ziyaretçinin 1.637.229'u [%6,39] günübirliktir.

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

1- Antalya	%35,17	9.012.001
2- İstanbul	%23,72	6.078.195
3- Muğla	%10,82	2.771.514
4- Edirne	%8,38	2.148.360
5- İzmir	%4,43	1.135.042

*Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

01.07.2011 - 30.09.2011 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, Antal-ya, İzmir gibi büyük kentler başta olmak üzere, birçok merkezde yaptığı yatırımların meyvesini toplamaya baş-ladı. Habitat, bir anlamda Türkiye'nin kongre turizmine bakış açısının faklılaşmasını ve elindeki turizm potansi-yelini fark etmesinin dönüm noktası oldu.

Türkiye bugün, Avrupa ve Asya'yı kucaklayan İstan-bul Boğazı, siyasetin kalbi Ankara'sı, Akdeniz ve Ege'nin girintili çıkıntılı kıyılarına kurulmuş tam dona-nımlı tesisleri, konukseverliği, ikramları ve gezi fırsatları ile son birkaç sene içinde uluslararası kongrelere ev sa-hipliği yapan destinasyonlardan biri olma özelliği taşı-yor. 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. Türki-ye'nin giderek gelişen gözde kongre turizm merkezleri arasında; jeopolitik ve ekonomik konumuyla İstanbul, si-yasi konumuyla Ankara, iklim yapısı ve coğrafi konu-muyla 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 ca-zibe merkezi olmayan destinasyonlar için turizmden pay almanın en kârlı yollarından biri olarak görülüyor. Hat-ta 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 6. ülke olma konumunu sürdürmüştür.

2010 Yılında En Çok Ziyaret Edilen 10 Ülke (Milyon)

	2010	2009	2008	2007	2006
Fransa	76,8	74,2	79,2	80,9	77,9
ABD	59,7	54,9	57,9	56,0	51,0
Çin	55,7	50,9	53,0	54,7	49,9
İspanya	49,9	52,2	57,2	58,7	58,0
İtalya	43,6	43,2	42,7	43,7	41,1
Türkiye	30,7	25,5	25,0	22,2	18,9
İngiltere	28,1	28,0	30,1	30,9	30,7
Almanya	26,9	24,2	24,9	24,4	23,6
Malezya	24,6	23,6	22,1	21,0	17,5
Meksika	22,4	21,5	22,6	21,4	21,4

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü

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 & OOF

	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

İNCELEME - EKONOMİ SİNİFİ OTELLER

Ekonomi sınıfı otel denilince yatırımcıların aklına ucuz ya da kalite-siz 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 daha fizible 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 sadece birkaç tanedir. 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 ²	2 m ²	Oda başına 0,25 m ²	0	Oda başına 3 m ²
4 Yıldız	24-32 m ²	5 m ²	Oda başına 4 m ²	Oda başına 6 m ²	Oda başına 5 m ²
5 Yıldız	32-45 m ²	7 m ²	Oda başına 5 m ²	Oda başına 8 m ²	Oda başına 8 m ²

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
Toplam	1.235	69.762

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU İLE İLGİLİ BİLGİLER

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ekte sunulmaktadır.

MALİ TABLOLAR

30.09.2011 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda sunulmaktadır.

PORTFÖY TABLOSU

30.09.2011 tarihli Portföy Tablosu 30.09.2011 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda sunulmaktadır.

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

30.09.2011 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 Esenyurt - İstanbul	52
Ibis Otel Adana	58
Ibis Otel İzmir	29
Novotel Karaköy	17
Ankara Havalimanı Oteli	20

Yurt Dışı Projeler

Proje Adı	Yatırım Tamamlanma **Oranı (%)
Mercure Otel Girne KKTC	100
*Samara Ofis Rusya	99
*Ibis Otel Samara Rusya	99
*Ibis Otel Yaroslavl Rusya	100
*Ibis Otel Kaliningrad	30
Ibis Otel Moskova	0

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

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

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

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

50.000.000 TL

İştirak Oranı

%99,9

20.08.1999 tarihinde T-T Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi unvanıyla kurulmuştur ve nevi değişikliği yaparak limitet şirketten anonim şirkete çevrilmiş söz konusu ana sözleşme değişikliği 31.07.2002 tarihli ve 5603 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nin 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 22.09.2006 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 21.02.2007 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 otelinden 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 ("EPEI") ortaklığıyla Rusya'da otel projelerini gerçekleştirmek amacıyla kurulmuştur.

RPI ise, 3.01.2008'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 5.06.2009 tarihinde Akfen GT tarafından devir alınmıştır.

Eastern European Property Investment Ltd. (EPEI) 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 %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.	49.999.900	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
Toplam	50.000.000	2.000.000	100

ORTAKLIK İŞTİRAKLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER**İştirak unvanı:**

Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.

İştirak Oranı:

%69,99

Faaliyet Yeri:

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

Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. 31 Mayıs 2011 tarihinde kurulmuştur. Kuruluş amacı doğrultusunda 22 Haziran 2011 tarihinde devraldığı:

Faaliyet Konusu:

Her türlü turizm tesisi, otel ve gayrimenkul yatırımlarının planlamak, inşaatını yapmak, yaptırmak, kiralamak, işletmek ve işletmektir.

"inşaat yapım şartlı kiralama sözleşmesi" uyarınca Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait Beyoğlu-İstanbul'da bulunan arsa üzerinde 200 odalı ve minimum 4 yıldızlı bir otel yatırımı planlanmaktadır.

Sermayesi:

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

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 Global Yatırım Turizm İnşaat Ltd. Şti.	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.

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 Sınayi ve 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 11.05.2011 tarihinden itibaren İMKB'de işlem görmeye başlamıştır.2011 yılı üçüncü çeyreğinde Hisse fiyatı 1.18 TL ile 1,86 TL arasında değişim göstermiştir.

30.09.2011 tarihli pay başı net aktif değeri 4,62 TL, borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı ise 1,5 TL'dir. 30.09.2011 sonu itibariyle Akfen GYO hisseleri %68 oranında iskontoludur.

AKFEN GYO HİSSE FİYAT GRAFİĞİ (TL)



ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren üç 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 450.678,29 TL tutarındadır.

İlgili dönemde Merkezi Kayıt Kuruluşu'na 2.588,71 TL ödeme yapılmıştır.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap döneminde Genel Yönetim giderleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Genel Yönetim Giderleri	TL
Personel giderleri	1.113.007
Danışmanlık giderleri	359.157
Seyahat ve temsil giderleri	143.379
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	128.770
Operasyonel kiralama giderleri	128.213
Reklam giderleri	31.142
Vergi, resim ve harç giderleri	19.803
Amortisman giderleri	19.698
İtfa payı giderleri	988
Diğer giderler	25.444
Toplam	1.969.601

ORTAKLIĞIN PORTFÖY SINIRLAMA KONTROLLERİ

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) (%)	Önceki Dönem (TL) (%)	Asgari / Azami Oran (%)
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md. 25 / [n]	0,00	0,00	<10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md. 27 / [a],[b]	52,34	59,60	>50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md. 27 / [b]	44,22	35,74	<50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md. 27 / [c]	0,10	0,00	<49
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No: 11, Md. 27 / [d]	0,00	0,00	<20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md. 32 / A	0,00	0,00	<10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md. 35	80,12	125,14	<500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No: 11, Md. 27 / [b]	1,76	0,09	<10

Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR

• Şirketimiz İstanbul'un en eski ticaret merkezlerinden biri olan Karaköy'de yeni bir otel projesi için Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait ve en az 4 yıldızlı bir otel projesi gerçekleştirilmek üzere 49 yıllığına kiralanmış arsanın kira sözleşmesini devraldı. 3.427 m² olan arsa Rıhtım Caddesi üzerinde Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün bulunduğu eski Karaköy Binası ve buranın bitişiğinde eskiden Kozluca Han olarak bilinen yerdedir. Eşsiz deniz ve tarihi yarımada manzarasının yanı sıra kültürel ve sanatsal etkinlikler ile gün boyu canlılığını koruyan bir bölgede konumlanan arsa üzerinde, 200 odalı 5 yıldızlı bir otel yapılması planlanıyor. İnşaatına 2012 yılı içinde başlaması planlanan otel projesinin Temmuz 2014'de işletmeye açılması planlanmaktadır.

• Şirketimiz Rusya'daki ortak yatırımlarında payını %50'den, %95'e çıkardı. Türkiye'nin yanı sıra, özellikle Rusya'da da büyümeyi hedefleyen Şirketimiz, Rusya'daki proje ortağı Kasa Investments BV'nin yüzde 45 hissesini satın aldı. Böylece Rusya portföyümüzde yer alan ve 2011 yılı içerisinde faaliyete geçecek 177 odalı Yaroslavl Ibis Otel, 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.

• Şirketimizin yurt dışı portföyünde bulunan Ibis Otel Yaroslavl 08.09.2011 tarihinde Cumhurbaşkanımız Sn. Abdullah Gül'ün katıldığı törenle açıldı.

• Şirketimiz dünyada yaşanan global ekonomik krizlerin etkisi sonucu halka arz fiyatının önemli oranda altına inmiş olması, İMKB' de oluşan değerlerin şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmamasından hareketle, fiyat dalgalanmalarını azaltmak üzere mevcut piyasa koşulları değerlendirilerek İMKB'de hisselerinin gerek görüldüğü takdirde geri alım yapılabilmesine karar verdi. 17.08.2011 tarih ve 2011/36 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda aldığı kararla, geri alım için ayrılan fonun şirketin kaynaklarından ve faaliyetlerinden yaratılacak gelirlerden karşılanacak. Toplantıda toplam tutarının üst limitinin 10.000.000 TL olmasına, yasal mevzuatın izin verdiği azami orana kadar işlem yapabilmek üzere, alt limit 0 TL ve üst limit 2,28 TL içerisinde kalmasına karar verildi. Geri alım, ilk yapılacak Genel Kurul toplantısında Genel Kurulun bilgisine sunulması kaydıyla Yönetim Kurulu tarafından gerek görüldüğünde yapılacak.

30.09. 2011'dan sonra gelişen olaylar

- Şirketimizin portföyünde yer alan İzmir Ibis Otel için yapı ruhsatı 10.10.2011 tarihinde alınmıştır.
- Şirketimiz, Amerika Birleşik Devletleri'nde bu yıl 22.si düzenlenen Mercommawards Galaxy Ödülleri Yarışmasında "GYO" kategorisinde "Akfen GYO 2010 Faaliyet Raporu" ile 1. olmuş ve "Altın Ödül"e layık görülmüştür.
- Şirketimiz, 1969 yılında İngiltere'de kurulan ve bugün 172 ülkede, finans ve iş dünyası ile sermaye piyasalarının bir numaralı yayını haline gelen Euromoney Dergisi tarafından "Euromoney Gayrimenkul Ödülleri 2011" kapsamında, "Türkiye'nin En İyi Otel Geliştiricisi" ödülünü almıştır.

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