



The Villas of Gerakini

part of Halkidiki Reserve



VIYA

HALKIDIKI, GERAKINI'DE SEÇKİN BİR RESORT YAŞAMI

Viya Hellas IKE tarafından geliştirilen **The Villas of Gerakini, Halkidiki**'nin kalbinde her şey dahil resort yaşam tarzının üst segment bir yorumunu temsil etmektedir. Bu kapsamlı proje, **35.000** metrekareyi aşan yüksek standartlı yapılaşmayı titizlikle tasarlanmış peyzaj alanları ve su öğeleriyle bir araya getiriyor.

52 villanın halihazırda teslim edilmiş olması ve güçlü bir büyüme planı kapsamında Aralık **2026**'da **23** yeni ünitenin eklenmesiyle toplam villa sayısının **2028** sonuna kadar **200**'ü aşması, projeye hem hemen yaşanabilir bir lüks hem de uzun vadeli bir değer kazandırmaktadır.

Proje sakinleri; **SPA** ve **sauna** içeren kapsamlı bir wellness merkezi, fitness alanları, farklı konseptlerde yeme içme seçenekleri ve sosyal kulüp alanlarını kapsayacak şekilde planlanan toplam **2.000** metrekarelik dünya standartlarında sosyal olanaklardan yararlanacaktır. Doğrudan plaj erişiminin de planlandığı bu gelişen yaşam alanı, mimari zarafetin doğanın huzuruyla buluştuğu modern Ege yaşamının simge projelerinden biri olarak öne çıkmaktadır.



200+

Gerakini Villaları'ndaki toplam villa sayısının 200 ile 300 arasında olması planlanmaktadır. Bu ölçekle proje, hem büyük ve entegre bir tatil köyü topluluğuna dönüşecek hem de Yunanistan'daki en kapsamlı gelişim projelerinden biri olarak konumlanacaktır.

134

17 yıl

Faz I ile Faz IV arasında teslim edilecek toplam inşaat alanı, 35.000 ile 37.000 metrekare arasında kapalı iç alanı ve 70.000 metrekarenin üzerinde toplam iç ve dış kullanım alanını kapsamaktadır.

35.000

Villas of Gerakini'nin yeni etabındaki her villa 120 metrekare kapalı iç alana ve 14 metrekare balkon alanına sahiptir.

İyi bir itibara sahip üçüncü taraf bir konaklama işletmecisi olan Total Hospitality tarafından, villa sahiplerine doğrudan ödenecek sabit kira geliri sunulmaktadır. Ayrıca bu model, Yunanistan'daki en uzun süreli kira garantilerinden birini içermektedir.

300+

Villas of Gerakini'nin yeni etabındaki her villa 120 metrekare kapalı iç alana ve 14 metrekare balkon alanına sahiptir.



THE VILLAS OF GERAKINI'YE NEDEN YATIRIM YAPMALISINIZ

The Villas of Gerakini, yüksek getirili yatırım potansiyelini dünya standartlarında bir tatil destinasyonunun prestijiyile dengeleyen güçlü bir yatırım fırsatı sunmaktadır. **Golden Visa** programına uygun bir mülk olan proje, ticariden konuta dönüşüm projelerine güçlü bir alternatif oluştururken, **Halkidiki**'deki eşdeğer ikinci el villalara kıyasla rekabetçi bir fiyatla pazara girerek önemli bir sermaye değer artışı potansiyeli sunmaktadır.

Yatırımcılar, bağımsız bir üçüncü taraf konaklama işletmecisi tarafından yönetilen ve **17 yıl** boyunca sunulan **%8,77** oranındaki garantili kira getirisi sayesinde istikrarlı bir yatırım modeli elde eder. Bu yapı, operasyonel mükemmeliyet ve sürdürülebilir gelir üretimine odaklanan profesyonel bir yönetim sistemi ile desteklenmektedir. Projenin güçlü sosyal altyapısı ve planlanan uluslararası markalaşma süreci ise bu finansal güvenceyi daha da güçlendirerek projeyi küresel ölçekte öne çıkan bir destinasyon haline getirmektedir.

Buna ek olarak, **Agora** sosyal tesisinin de dahil olduğu **Halkidiki Reserve**'in çok aşamalı genişleme planı, bölgedeki ziyaretçi trafiğini sürekli artırmayı ve projenin uzun vadede değerini ve prestijini daha da yükseltmeyi hedeflemektedir.



Metrekare başına fiyat, piyasa ortalamasının %71,4 seviyesinde konumlandırılmıştır.

Gemini'nin Spitogatos verilerine dayanan analizine göre, **Halkidiki'**de yeni inşaat projelerinde ortalama metrekare fiyatı **3.500 €** seviyesindedir. Projemizde ise metrekare fiyatı **2.500 €** olarak konumlanmaktadır. Bu da yaklaşık %28,6'lık bir değer artışı potansiyeline işaret etmektedir.



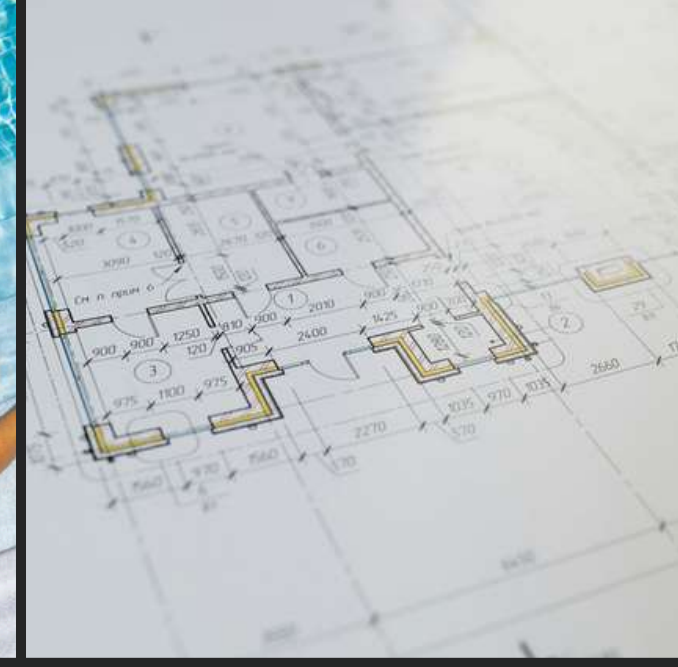
%8,77 Getiri ile 17 Yıl Sabit Kira Garantisi

Yunanistan'ın en büyük konaklama işletmecilerinden biri olan **Total Hospitality** tarafından tamamen garanti edilmektedir. **Total Hospitality, Elounda Collection** ve **Elounda Hills** gibi önemli projelerin işletmesini yürütmektedir.



Sosyal Olanaklara Sahip Entegre Turizm Kompleksi

The Villas of Gerakini ölçeği ve vizyonunun yarattığı entegre turizm değerinden faydalanarak, yılda 14 güne kadar tatil yapma ayrıcalığının ve yüksek kira gelirinin keyfini çıkarın.



Her Genişleme Fazıyla Artan Değer

The Villas of Gerakini bir parçası olduğu **Halkidiki Reserve**, dokuz fazdan oluşan kapsamlı bir masterplan projesidir. Planlanan her fazın başarıyla tamamlanmasıyla birlikte, mülkünüzün değer artışı potansiyeli daha da güçlenmektedir.



Değer Odaklı Yatırım ile Birleşen Golden Visa Avantajı

Yunanistan Golden Visa uygunluğu ve **InvestGC**'nin **300**'den fazla oturma izni teslimi deneyimi ile size **Avrupa'da özgürlük** sağlayan bir yatırımın keyfini çıkarın ve avantajlarından yararlanın.

€400.000

Halkidiki'de (Attika, Selanik ve nüfusu **3.100**'ün üzerindeki adalar dışındaki bölgelerde) gayrimenkul yatırımı yoluyla Yunanistan **Golden Visa** için minimum yatırım tutarı **400.000 €**'dur. Bu kategori için belirlenen üst yatırım eşiği ise **800.000 €** seviyesindedir.

Bu kapsamda yapılan yatırımlarda, mülkün bir turizm işletmesine uzun dönemli olarak kiralanması ve işletmeci tarafından konaklama pazarında alt kiralama modeliyle değerlendirilmesi mümkündür. Buna karşılık **250.000 €** seviyesindeki seçeneklerde (ticari bir gayrimenkulün konuta dönüştürülmesi durumunda) bu tür bir kiralama modeli izin verilmemektedir. Bu nedenle bu tür yatırımların getiri potansiyeli genellikle daha düşük seviyede kalmaktadır.

Tekil Fiyatlandırma Politikamız

Viya Hellas IKE ve **InvestGC, Halkidiki Reserve** için tek fiyat politikası uygulamaktadır. Bu yaklaşım, tüm yatırımcılar için tam şeffaflık ve adil bir fiyatlandırma sağlamayı amaçlar. Aynı arazi üzerinde inşaat maliyetleri benzer olduğundan, her villa kategorisi ve manzara tipine göre fiyatlar standart ve sabit tutulmakta, spekülatif pazarlıkların önüne geçilmektedir. İlk gelen ilk alır prensibiyle ilerleyen bu model sayesinde, projeye erken aşamada katılan yatırımcılar en avantajlı konum ve yönlere sahip villaları başlangıç fiyat seviyesinden seçme fırsatı elde eder.

Dahil Olanlar & Ekstra Ücretler

Neler Dahil i) Villanın kendisi ii) Tüm sosyal olanaklara erişim. iii) Profesyonel yönetim hizmetlerine erişim iv) Tam mobilya paketi
Ekstra Olanlar i) Tapu işlem masrafları ii) Gayrimenkul satın alma sürecine ilişkin noter ve avukat ücretleri iii) Golden Visa ile ilgili harç ve masraflar iv) Envanter paketleri

Proje Dış Cepheleri



Proje Dış Cepheleri



Proje Dış Cepheleri



Proje Dış Cepheleri



Proje Dış Cepheleri



Proje Dış Cepheleri



Proje Dış Cepheleri



ULUSLARARASI ÖLÇEKTE **TESCİLLENEN KALİTE**

Mükemmelliğe olan bağlılığımızın ötesinde, küresel bir konaklama markasının projeye entegre edilmesi her yatırımcı için bağımsız ve titiz bir kalite güvence mekanizması oluşturur. **Radisson Individuals** veya **Vignette Collection** gibi koleksiyonlar aracılığıyla uluslararası zincirlerle kurulacak iş birlikleri kapsamında, proje bu markaların itibarını korumak için katı küresel standartlara uygun olmak zorundadır.

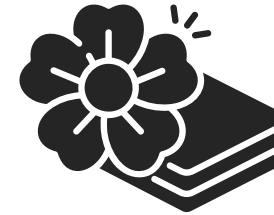
Bu ortaklık, yatırımınızın hem fiziksel hem de operasyonel kalitesini güvence altına alan kapsamlı bir denetim sürecini beraberinde getirir. Böylece kalite güvencesi yalnızca iyi niyete dayalı bir yaklaşım olmaktan çıkar ve uluslararası standartlara dayanan sözleşmesel bir yükümlülüğe dönüşür.



**Teslim Edilen Binanın
Yapısal Kalitesi**



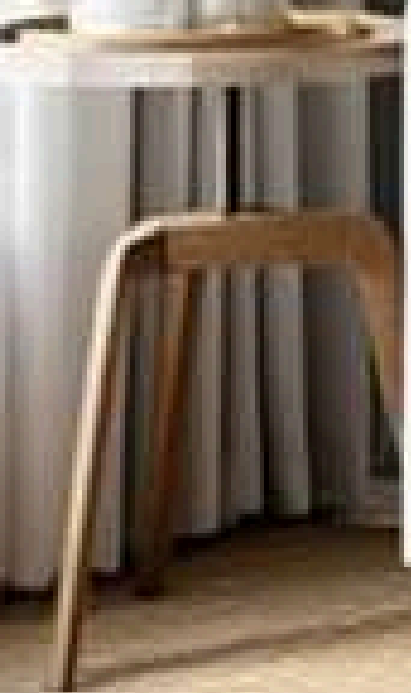
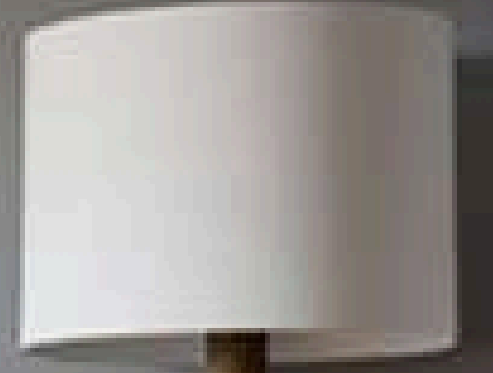
**Seçilmiş FF&E (Mobilya, Demirbaş
ve Ekipman) Standartları**



**Tüm Odalarda Standartlaştırılmış
Envanter Kalitesi**



Proje iç Mekanları



Proje i Mekanları



Proje iç Mekanları

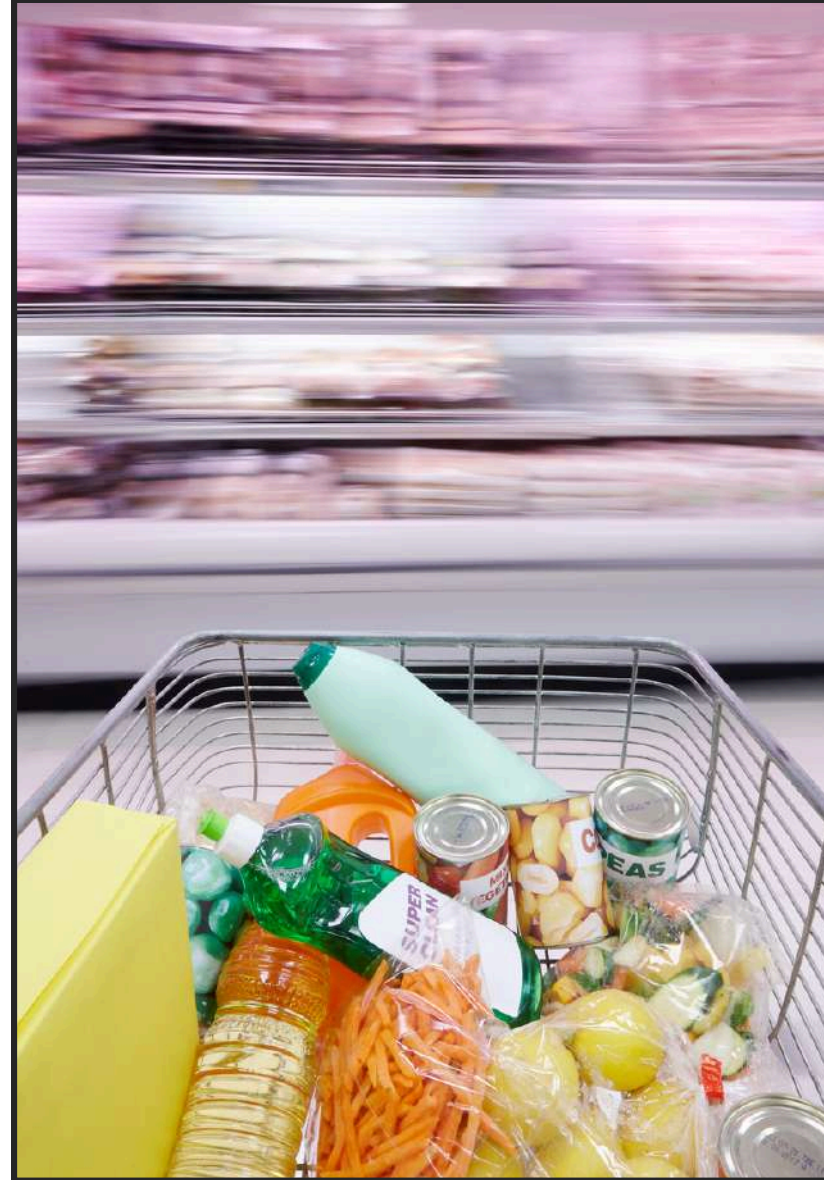


Proje iç Mekanları





Lüks ve Rahat Restoran
Seçenekleri - 3 ila 8 arasında
planlanmıştır.



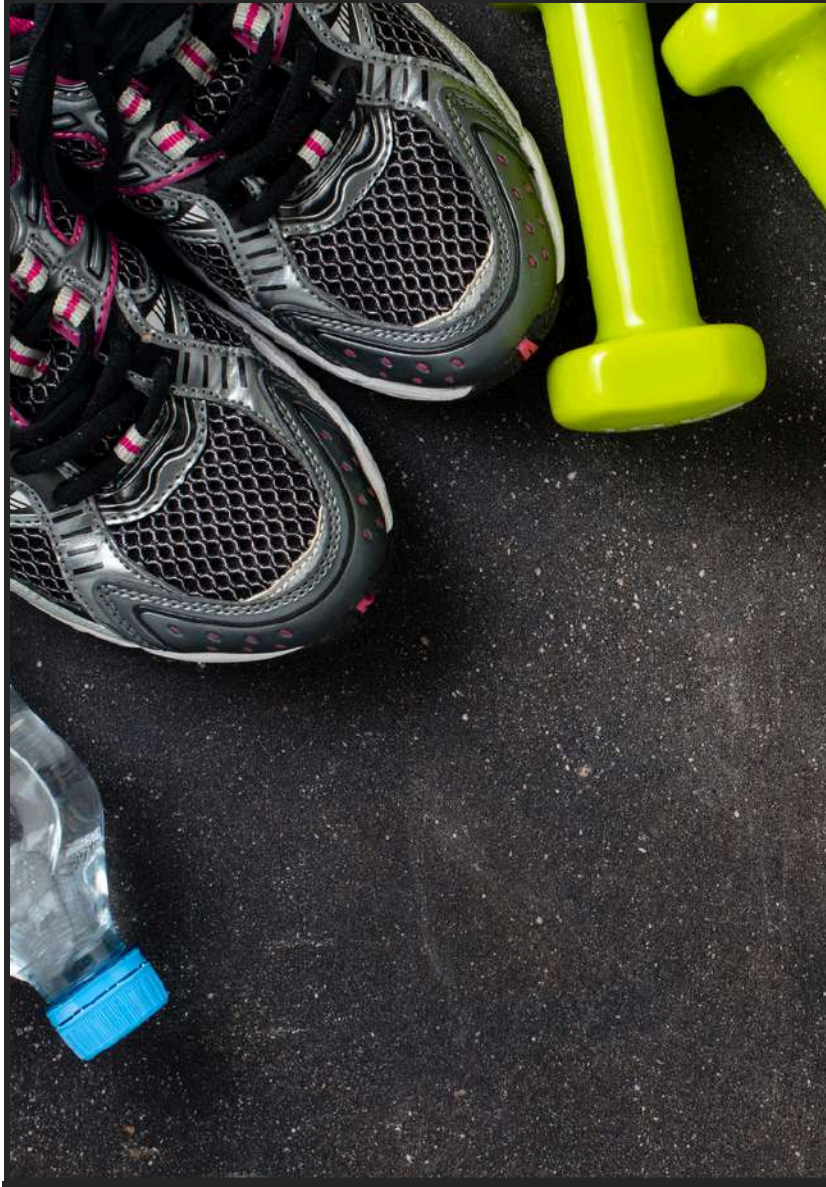
Otel içinde tatil ürünleri ve genel
ihtiyaçlar için perakende satış
mağazaları



(Planlanan) Yüzen Plaj
Platformu ve Su Sporları ile
Özel Plaj



Otel Wellness Kulübü içinde
kapsamlı **SPA** ve **Sauna**
Tesisleri



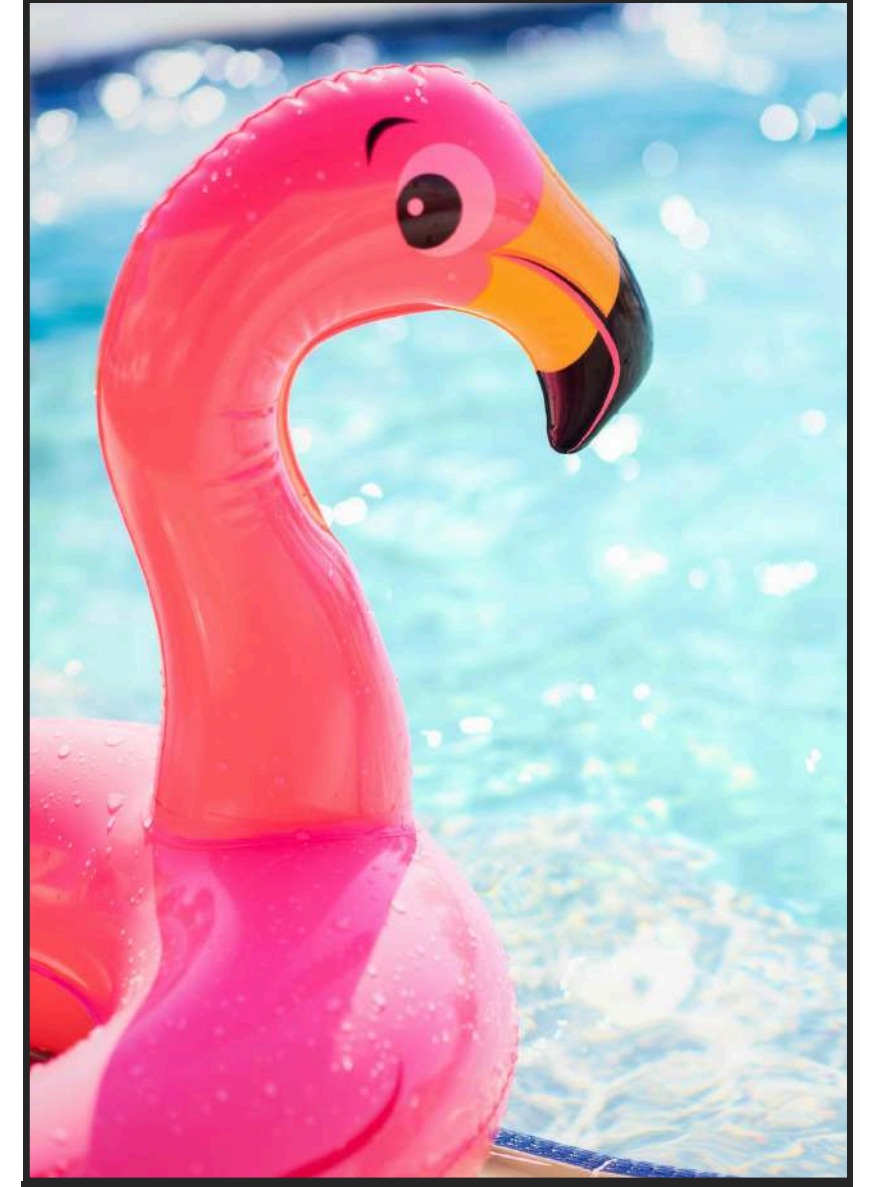
Fitness ve Wellness Kulübü
(Operatör Tarafından Sunulacak
Diğer Aktivitelerle Birlikte)



Resort genelinde kolay ulaşım
sağlamak için yerinde buggy ve
konsiyerj hizmetleri sunulmaktadır.



Çocuklar ve Gençler İçin Oyun Alanları – Gerekli lisansların alınması halinde Oyun Kulübüne dönüştürülebilir.



Birden fazla havuz alanı ve bunları tamamlayan havuz kenarı içecek alanları gibi sosyal tesisler

İlk Sosyal Tesisimiz



İlk Sosyal Tesisimiz

ilk Sosyal Tesisimiz

İlk Sosyal Tesisimiz



İlk Sosyal Tesisimiz



Geniş ve Özenle Tasarlanmış Villalar

İki Kat Gelir Sistemi



13 m² Özel Teraslar

Ege manzaralı açık oturma ve yemek alanı + **13 m² özel veranda**

120 m² İç Mekan Alanı

Ayrı yatak odaları ve ebeveyn banyolu açık plan yaşam alanları

Golden Visa Uyumlu

İkamet programı için gerekli minimum yatırım tutarının üzerindedir.

Her iki katlı yapı, iki bağımsız tek yatak odalı ünitelerden oluşmaktadır. Bu model, **Golden Visa** gereklilikleriyle tam uyum sağlarken, mevcut envanteri iki katına çıkararak kira gelirinin optimize edilmesine olanak tanır.

ZEMİN KAT ÜNİTESİ

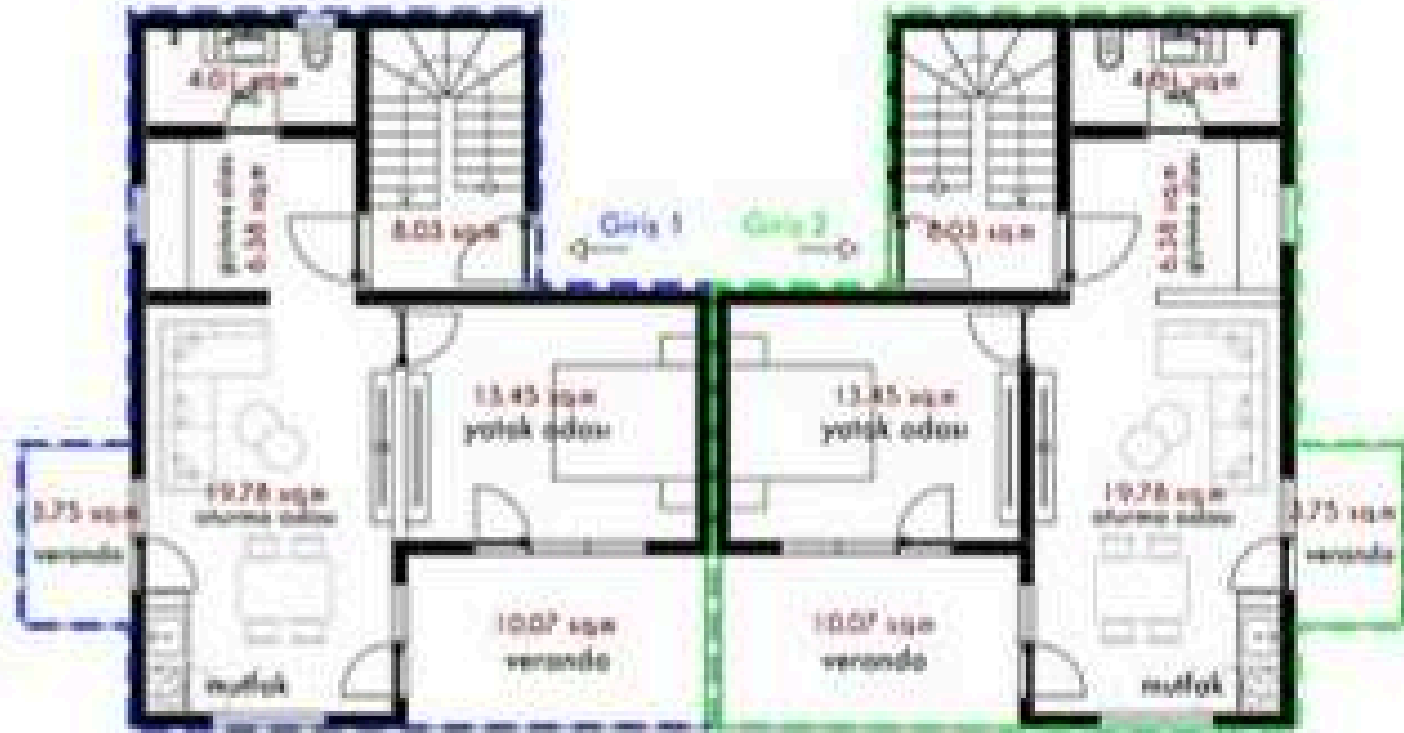
Bağımsız giriş, oturma alanı, yatak odası, banyo ve terasa erişim

BİRİNCİ KAT ÜNİTESİ

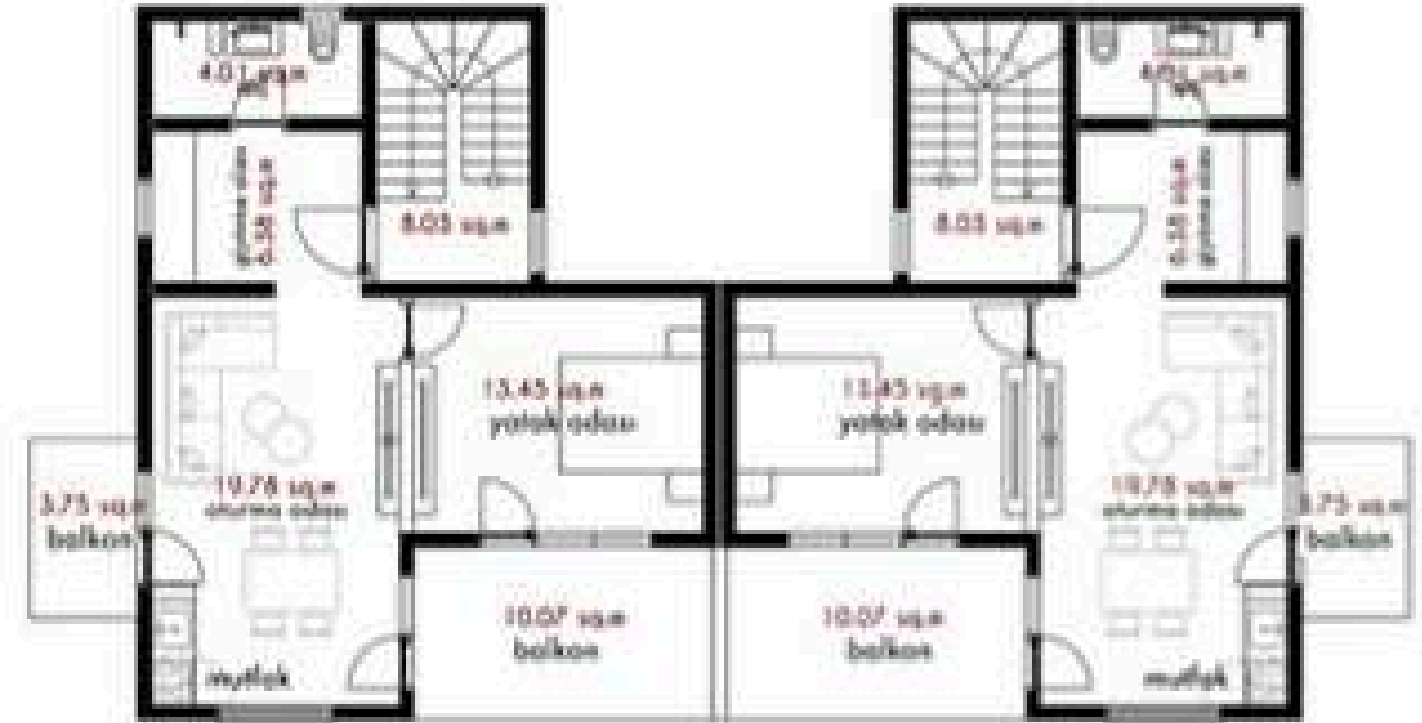
Ayrı giriş, oturma alanı, yatak odası, banyo ve özel balkon

Çiftlerden kalabalık misafir grupları kadar farklı misafir profillerini ağırlayabilen bu yapı, doluluk oranlarını optimize eder ve **villa başına elde edilen geliri önemli ölçüde artırır.**

İkiz Villa Tipi Kat Planları



Zemin Kat Planı



1. Kat Planı

Üçlü Villa Tipi Kat Planları



Zemin Kat Planı



1. Kat Planı



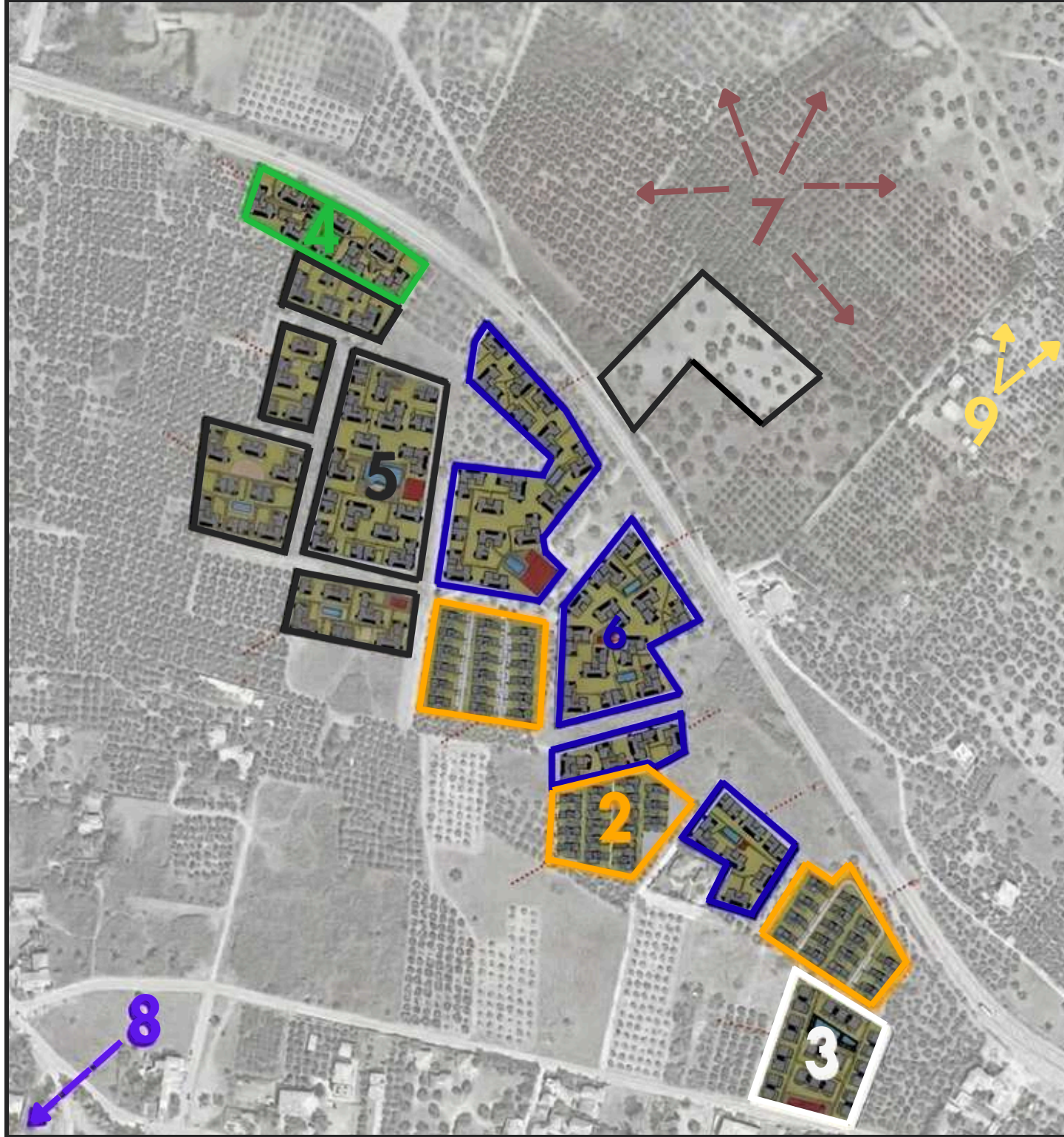
halkidiki'nin güzelliđi zamansız,
projenin teslimi zamanında...



 The Villas of Gerakini
part of Halkidiki Reserve

HR



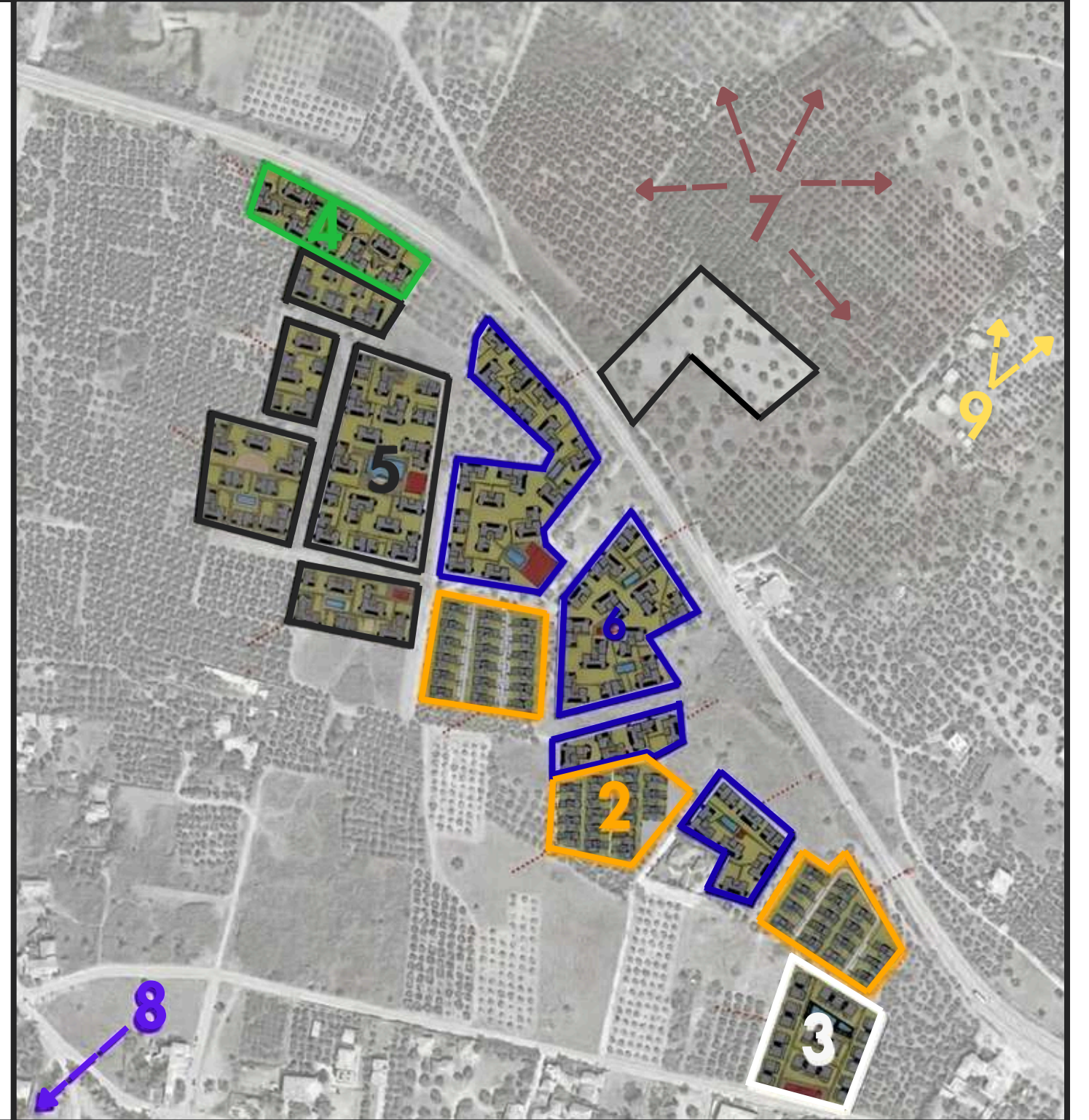


HALKIDIKI RESERVE ORTA VADELİ GENİŞLEME PLANI

- **Faz I – Lotus of Gerakini:** Projenin ilk etabı olan Lotus of Gerakini tamamlanmış ve teslim edilmiştir. Konaklama operasyonlarının Mayıs 2026 itibarıyla başlaması planlanmaktadır. Teslim edilen üniteler için referans görseller incelenebilir.
- **Faz II – Villas of Gerakini'nin Başlangıcı:** 52 üniteden oluşan bu etap Mart 2026 itibarıyla teslim edilmiştir. Konaklama operasyonlarının Mayıs 2027 itibarıyla başlaması planlanmaktadır. Teslim edilen üniteler için referans görseller incelenebilir.
- **Faz III – Villas of Gerakini Genişleme Etabı:** 23 üniteden oluşan bu etap için ruhsat ve yatay kat mülkiyeti işlemleri tamamlanmıştır. Teslimat Aralık 2026 olarak planlanmaktadır. Konaklama operasyonları Mayıs 2027 itibarıyla başlayacaktır.
- **Faz IV – Yeni Genişleme Etabı:** 20 üniteden oluşan bu etap için arsa satın alınmış, ruhsat süreçleri devam etmektedir. Teslimat Nisan 2027 olarak planlanmaktadır. Konaklama operasyonlarının Mayıs 2027 itibarıyla başlaması hedeflenmektedir. Yeni ünitelerin açılışa yetişmemesi durumunda operasyon başlangıcı Mayıs 2028 olacaktır.
- **Faz V – Sosyal Alanlarla Büyük Genişleme:** 104 üniteden oluşan bu etap, ayrıca 16.000 m²'den fazla sosyal tesis alanını içermektedir. Arsalar kapora ödemeleriyle güvence altına alınmıştır. Teslimat Aralık 2028, konaklama operasyonlarının başlangıcı ise Mayıs 2029 olarak planlanmaktadır.
- **Faz VI – Yeni Genişleme Etabı:** 103 üniteden oluşan Faz VI, teslim ve operasyon başlangıç tarihleri açısından Faz V ile aynı takvimi paylaşmaktadır. Satış süreci, Faz V'in ardından başlayacaktır.

HALKIDIKI RESERVE UZUN VADELİ GENİŞLEME PLANI

- **Halkidiki Agora** olarak adlandırılan Faz VII, **20.000 m²**'den fazla sosyal aktivite alanı, alışveriş ve gastronomi mekânları ile spor tesislerinin yanı sıra **10.000 m²**'den fazla **5 yıldızlı otel** birimlerini içermektedir. Faz VII için master plan ve görselleştirme çalışmaları devam etmektedir; bu süreci kira anlaşmaları, finansman olanakları ile küçük ve kurumsal yatırımcılara yönelik roadshow organizasyonları takip edecektir. Halkidiki Agora, kendi kendine yetebilen bir aktivite kampüsü olarak planlanmış olup finansman fırsatları oluşukça buna paralel şekilde inşa edilecektir. Teslimatın **Aralık 2030** ile **2032 yılları** arasında gerçekleşmesi hedeflenmektedir.
- **Seashell Beachfront Villas** olarak adlandırılan Faz VIII, **Ege Denizi** ve **Gerakini Plajı**'na komşu konumda yer alacak premium villa ünitelerinden oluşacaktır ve fiyatlandırmasının **Gerakini Villaları**'na kıyasla yaklaşık **%30** daha yüksek olması planlanmaktadır. Bu etapla birlikte **Halkidiki Reserve**, proje ekosistemine özel plaj erişimi kazandırmayı hedeflemektedir. Faz VIII, teslimat ve operasyon takvimi açısından Faz V ve Faz VI ile aynı zaman çizelgesini paylaşacaktır.
- Faz IX, **Halkidiki Agora**'nın planlanmamış genişleme etabıdır. Bu aşamada yeni arazi alımları ile birlikte resort oteller, uydu kampüsleri, klinikler ve yaşlı bakım merkezleri gibi yatırımlar planlanarak **Halkidiki**'de **12 ay** boyunca turizmin sürdürülebilir hale getirilmesi amaçlanmaktadır. **Halkidiki Reserve**'in son fazı için henüz net bir zaman çizelgesi belirlenmemiştir.



Referans Görseller



Referans Görseller



Referans Görseller



Referans Görseller



meyve veren yatırım...

 The Villas of Gerakini
part of Halkidiki Reserve

HR



GARANTİ KAPSAMINDA İSTİSNAİ GETİRİLER

The Villas of Gerakini ve **The Lotus of Gerakini** için, **Yunanistan**'ın önde gelen konaklama işletmecilerinden **Total Hospitality** ile **21** yıllık bir kira sözleşmesi imzalanmıştır. Bu iş birliği, pasif mülk sahipliğini yapılandırılmış ve uzun vadeli bir gelir modeline dönüştürmektedir.

Sözleşme, bir yumuşak açılış yılı ile başlar ve ardından üç yıllık tam operasyon ve büyüme dönemi gelir. Bu süreçte işletmeci, sabit kira garantisi yerine Net **EBITDA**'nın yalnızca **%25**'ini alır. Bu model, **Total Hospitality**'nin ilk günden itibaren mülkün kârlılığını en üst düzeye çıkarmaya odaklanmasını sağlayan güçlü bir teşvik mekanizması oluşturur.

Beşinci yıldan on birinci yıla kadar sistem sabit kira dönemine geçer. Bu aşamada işletmeci, tüm mülk sahiplerine doğrudan garantili sabit kira öder. Ayrıca işletmeci için yalnızca yıllık **14 günlük** kişisel kullanım hakkı kapsamında alınan **300 €**'luk sembolik ücret dışında herhangi bir ek ücret söz konusu değildir.

İKİNCİ ON YILDA, YÜKSELEN EURO GETİRİSİ

12. yıldan 21. yıla kadar, bu gelir modeli herhangi bir anlaşmazlık yaşanmaması halinde **10 yıl daha uzatılacaktır**. Bu süreçte **Total Hospitality**, mülkün tanıtımı, markalaşması ve pazardaki itibarı için önemli yatırımlar yapmış olacağından, ticari açıdan sözleşmeden çıkmak rasyonel bir seçenek olmayacaktır. Önemli bir husus olarak, işletmeci sözleşme gereği **11. yıla** kadar anlaşmaya bağlıdır. Eğer bu süreden önce sözleşmeden ayrılmak isterse, iki ila üç yıllık kira bedeline eşdeğer bir çıkış tazminatı ödemek zorundadır. Bu madde, yatırımcılar için güçlü ve nadir görülen bir aşağı yönlü risk koruması sağlamaktadır.

Tüm bu unsurlar bir araya geldiğinde, bu yapı yalnızca bir kira sözleşmesi değil; profesyonel olarak kurgulanmış, işletmeci tarafından güçlü şekilde taahhüt edilen ve yaklaşık yirmi yıl boyunca istikrarlı ve artan getiri sağlamayı hedefleyen bir gelir modeli sunmaktadır.



Şeffaflık için Dashboard'lar aracılığıyla Anlaşmamızın Ayrıntılarını Detaylandırma

GELİR PAYLAŞIM DÖNEMİ – 2027'DEN 2030'A



Bu dönemde minimum FAVÖK garantisi bulunmamaktadır. Negatif Net FAVÖK gerçekleşmesi durumunda açığı Operatör karşılar. Ödemeler üç ayda bir yapılır ve yıllık denetimli mutabakat gerçekleştirilir.

GELİR PAYLAŞIMI – SAHİP İLE OPERATÖR (2027-2030)



- **%75** – Bireysel Sahipler (oransal)
- **%25** – Operatör Yönetim Ücreti

YILLIK KULLANIM HAKLARI

Kişisel kullanım süresi	Sezon başına en fazla 14 takvim günü
Yüksek sezon (Tem.-Ağu.)	Ek Ücretle İzin Verilir
Rezervasyon son tarihi	O yılın 31 Ocak tarihi
Devredilebilirlik	Aile & yakın arkadaşlar (Önceden yazılı izinle)
Kullanılmamış haklar	Kiraya Veren / firmaya devredilir

YILLIK MALİK TARAFINDAN ÖDENECEK ÜCRETLER

Bakım & kişisel kullanım ücreti	300€/yıl villa başına (1. Yıl)
Yıllık artış	Yılda en fazla %5 (Operatör takdirine göre)
Katılmama eklentisi	1.800€/yıl ek ücret
Ekstra geceler (14 üzeri)	Standart Otel Ücreti uygulanır

Ödeme Koşulları

İLK TAKSİT 50% İlgili yılın 31 Ağustos'u veya öncesine kadar	İKİNCİ TAKSİT 50% İlgili yılın 30 Kasım'ı veya öncesine kadar	GECİKME FAİZİ AMB + %2 Yıllık bazda, son ödeme tarihinden itibaren her gün hesaplanır. Tüm ödemeler Euro (€) cinsinden banka havalesi ile yapılır.
--	---	--

Geliştirme & Operasyon Zaman Çizelgesi

ÖN	FAZ I OPS	GELİR PAYI	SABİT KİRA DÖNEMİ I (2031-2037)	SABİT KİRA DÖNEMİ II (2038-2047)			
2026 Teslim Faz I	2027 Ops Başlangıcı 75 Villa	2028 Tam Villa Teslimatı	2029 Faz II Ops Başlangıcı	2031 Sabit Kira Başlıyor	2037 Dönem I Sonu	2038 Dönem II Başlıyor	2047 Sözleşme Sonu

ÖNEMLİ KİLOMETRE TAŞLARI

İnşaat Aşaması 52 villa → 30 Nis 2026 Resepsiyon / Lobi → 31 Ara 2026 Sosyal Tesisler → 31 Mar 2028 Tüm Villalar (200-300) → 31 Ara 2028	Operasyon Aşaması Yumuşak açılış seçeneği → Nis 2026'dan itibaren Faz I Ops → 1 May 2027 Sahş & Pazarlama → Ağu 2027 Faz II Ops → 1 May 2029	Gelir Aşaması Gelir Paylaşımı → 2027-2030 Sabit Kira Dön. I → 2031-2037 Sabit Kira Dön. II → 2038-2047 Yenileme → +10 yıl seçeneği
---	---	---

Yatırımcı Koruması ve Sözleşmesel Güvenceler

1 Teslim Gecikme Cezası

6 aya kadar aylık **€20.000** gecikme tazminatı uygulanır. Gecikme 6 ayı aşarsa **€100.000 toplu tazminat** ödenir ve sözleşmeyi fesih hakkı doğar.

2 Erken Ayrılma Tazminatı

Operatör için **11 yıllık** zorunlu süre bulunmaktadır. Erken ayrılma durumunda katılımcı villa başına **yıllık sabit kiranın 1-3 katı** tazminat uygulanır.

3 Denetim Hakları

Kiraya veren otel operasyon kayıtlarını yılda bir kez **denetleyebilir**.
Net EBITDA'nın **%5'ten fazla** sapma göstermesi durumunda denetim maliyeti kiracı tarafından karşılanır.

4 Müşterek ve Mütessesil Sorumluluk

Operatörün **ana faydalanıcı sahibi**, işletmeci şirket ile birlikte **şahsen müşterek ve mütessesil sorumludur**; sorumluluk yalnızca sermaye ile sınırlı değildir.

5 Golden Visa Uygunluğu

Hiçbir villa AADE kısa dönem kiralama sistemine **kayıtlı değildir**. Uzun dönemli otel kiralama modeli 5100/2024 sayılı kanun ve 9 no'lu genelge ile uyumludur.

6 Kesintisiz Kullanım Hakkı

Kiraya veren, otel operasyonlarının tüm sözleşme süresi boyunca **kesintisiz yürütülmesini garanti eder**. Misafir, personel veya tedarikçi ilişkilerine **müdahale edilmez**.

7 Mücbir Sebep

DSÖ veya Yunan hükümeti tarafından ilan edilen olaylar için standart **mücbir sebep koruması uygulanır**. Fesih hakkı için **12 ayık süre** gerekir; doğmuş yükümlülükler korunur.

SATIN ALMADAN ÖNCE ARAŞTIRIN

Villas of Gerakini'den villa satın almakla gerçekten ilgilenen müşterilerimiz için - **Viya Hellas**, aşağıdakileri paylaşmaya ve birlikte ye açıktır:

- Konaklama Temsilcilik Şirketimiz **Trikorfo Hospitality** ile Mal Sahibi arasında imzalanan Temsilcilik Yetki Belgesi,
- **Trikorfo Hospitality** ile **Total Hospitality** arasında imzalanan Kira Sözleşmesi.



TOTAL HOSPITALITY HAKKINDA

The Villas of Gerakini, Yunanistan'ın önde gelen otel yönetimi ve danışmanlık şirketlerinden biri olan Total Hospitality tarafından işletilmektedir. **Merkezi Atina**'da bulunan şirket; Birleşik Krallık, Katar, Fransa ve Yunanistan'da faaliyet göstermektedir. Yaklaşık otuz yıllık üst düzey sektör deneyimine sahip ve American **Hotel & Lodging Educational Institute** (AHLEI) tarafından verilen akademik sertifikalara sahip deneyimli bir konaklama yöneticisi olan **Panagiotis Nikolopoulos** tarafından kurulan ve yönetilen **Total Hospitality**; varlık yönetimi, otel geliştirme, satış ve gelir optimizasyonu, kalite güvence süreçleri ve insan kaynakları dahil olmak üzere konaklama sektörünün tüm alanlarında uçtan uca yönetim çözümleri sunmaktadır.

1.086 profesyonelden oluşan bir ekibe sahip olan şirket, yıllık **45 milyon €** satış geliri, ortalama **%48** ortak **GOP** ve ortalama **%92** misafir memnuniyeti oranı ile güçlü bir performans sergilemektedir. **Total Hospitality**, En İyi Yunan Villa Yönetim Şirketi ve En İyi Yunan Otel Yönetim Stratejisi (**2024 ve 2025** dahil olmak üzere birçok prestijli sektör ödülüne layık görülmüştür.

TOTAL HOSPITALITY REFERANSLARI

Total Hospitality'nin yönetim ve danışmanlık portföyünde, Yunanistan'ın en prestijli otellerinden bazıları yer almaktadır: Elounda Hills, Grace Hotel Santorini (Auberge Resorts Collection), Grace Mykonos, Elounda Collection (Porto Elounda Golf & Spa Resort ve Elounda Peninsula All Suite Hotel), Atina'daki Prima Hotels, Porto Bello Royal ve Porto Bello Beach. Bu portföy, yatırımlarını korumak ve büyütmek için Total Hospitality'ye güvenen iş ortaklarının kalitesini açıkça ortaya koymaktadır.

Elounda Hills, Akdeniz'de şu anda geliştirilmekte olan en iddialı lüks resort projelerinden biridir ve Girit'in kuzeydoğu kıyısında, Mirabello Körfezi'nin panoramik manzarasına sahiptir. Toplam yatırım değeri **700 milyon €**'nin üzerinde olan proje, Yunan hükümetinden resmi onay almış olup **2027** yılında açılması planlanmaktadır. Proje kapsamında 1 Hotels markalı 5 yıldızlı otel, dünya standartlarında bir marina, yat kulübü bulunan marina köyü, **Bamford Spa & Wellness Village**, restoran ve barlar, özel plajlar, plaj kulüpleri ve deniz kıyısında bir yürüyüş yolu yer almaktadır.



2027 – 2036

2027	Tamamık Ağız Yâ	€18.000	%1,37
2028	Tam Ağız Yâ	€19.273	%1,71
2029	Yâların Tamamlanma Yâ	€22.304	%1,64
2030	Kâr Paylaşım Dönemi	€25.127	%1,90
2031	Sabit Kira Dönemi I	€20.000	%1,47
2032	Sabit Kira Dönemi I	€20.500	%1,51
2033	Sabit Kira Dönemi I	€21.000	%1,55
2034	Sabit Kira Dönemi I	€21.500	%1,59
2035	Sabit Kira Dönemi I	€22.000	%1,63
2036	Sabit Kira Dönemi I	€27.300	%1,99

€ 217.004

Kâd an: €21.700 - %1,62 an: gâm - 10 yâ

2037 – 2047

2037	Sabit Kira Dönemi II	€28.665	%1,34
2038	Sabit Kira Dönemi II	€29.333	%1,38
2039	Sabit Kira Dönemi II	€30.011	%1,39
2040	Sabit Kira Dönemi II	€31.333	%1,43
2041	Sabit Kira Dönemi II	€32.363	%1,47
2042	Sabit Kira Dönemi II	€33.321	%1,51
2043	Sabit Kira Dönemi II	€34.308	%1,55
2044	Sabit Kira Dönemi II	€35.324	%1,59
2045	Sabit Kira Dönemi II	€36.312	%1,64
2046	Sabit Kira Dönemi II	€37.401	%1,71
2047	Sabit Kira Dönemi II	€48.533	%2,25

€ 367.135

Kâd an: €28.326 - %1,74 an: gâm - 10 yâ

Sabit olarak garanti edilen toplam gelir 499.435 €'ya ulaşmaktadır.

SIRA SIRA DÖNEMİ ÖZETİ

SIRA I - YIL I - IV	SIRA II - YIL V - XI	SIRA III - YIL XII - XXII
KÂR PAYLAŞIM DÖNEMİ	SABİT KİRA DÖNEMİ I	SABİT KİRA DÖNEMİ II
Süre: 4 Yıl (2027-2030)	Süre: 7 Yıl (2031-2037)	Süre: 10 Yıl (2038-2047)
Yapı: Sahip %75 / Operatör %25	Yapı: Garantili Sabit Kira	Yapı: Sabit + %3 Yıllık Artış
Toplam Tahmini Gelir: €84.704	Toplam Gelir: €160.965	Toplam Gelir: €338.470
Yıllık Ort. Gelir: €21.176	Yıllık Ort. Gelir: €22.995	Yıllık Ort. Gelir: €33.847
Yıllık Ort. Gelir: %6,32	Yıllık Ort. Gelir: %6,86	Yıllık Ort. Gelir: %10,10
Tabiiite Kaynağı: SWOT Hospitality	Aralık: €20.000 - €28.665	Aralık: €29.525 - €38.523
Gelir Niteliği: Tahmini / Değişken	Gelir Niteliği: Süzleşmeli Sabit	Gelir Niteliği: Süzleşmeli Sabit + Endeksli

SABİT DÖNEM I + II SÜZLEŞME ORT. BEDELİ

%8,77

€7 yıllık süzleşme dönemi - 2031-2047

SABİT DÖNEM I + II TOPLAM BEDELİ

€499.435

€7 yıllık süzleşmeli kira geliri

SABİT ARTIŞLI DÖNEM I - DÖNEM II

+3,33pp

%6,86'dan %10,10 ort. gelire

2047 YILINDA BEDELİ

€38.523

Yıllık Ort. Gelir - Müşteri gelir %11,30 geliri



STRATEJİK DEĞERLENDİRME ARBİTRAJİ

The Villas of Gerakini, emlak fiyat karşılaştırma grafiğinde de görüldüğü üzere, Halkidiki gayrimenkul piyasasında güçlü ve farklı bir değer önerisi sunmaktadır. İlk yarımada olan Kassandra'daki prime lokasyonlarda metrekare fiyatları **4.500 €/m²**'nin üzerine çıkabilirken, Sithonia'daki premium sahil mülklerinde bu rakam çoğu zaman **10.000 €/m²**'yi aşmaktadır. Bu iki bölge arasında yer alan Gerakini, yatırım açısından dengeli bir "tatlı nokta" oluşturmaktadır.

2026 yılına ait güncel piyasa verilerine göre, **Gerakini**'deki yeni projelerde metrekare fiyatları genellikle **3.000 €** ile **3.700 €** arasında değişmektedir. Bu konumlandırma sayesinde proje; özel havuzlar, güvenli site yapısı ve denize yakınlığı gibi 5 yıldızlı resort olanaklarını, güney yarımada'nın daha doygun ve yüksek fiyatlı lüks bölgelerine kıyasla çok daha erişilebilir bir yatırım seviyesinde sunmaktadır.



Halkidiki'nin neresinde?

Selanik

SKG Thessaloniki International Airport

45-55 dakika

CITY OF THESSALONIKI

60-65 dakika

Tarihi Yerler

Petralona Mağarası	20 dakika
Olynthos	35 dakika
Athos Dağı	40 dakika

Yakındaki Kasabalar

Polygros	18 dakika
Nea Moudania	25 dakika
Nikiti	22 dakika
Psakoudia	6 dakika

Yakındaki Başlıca Tatil Köyleri

ikos
RESORTS

zélia
HALKIDIKI

Porto Carras
GRAND RESORT

bluelagoon
PRINCESS
★★★★★

THE DANAI

DOMES

ELINOTEL
HELLENIC HOSPITALITY

an ode to joy.

Invest 

VIYA