

EK 4 – HUKUKÇU RAPORU

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

11 Nisan 2011

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Levent Loft Büyükdere Cad.
No:201 C Blok K:8 34394
Levent-İstanbul

KONU : İstanbul Menkul Kıymetler Borsası ("İMKB") Yönetim Kurulu'nun 23 Aralık 2008 tarihli toplantısında İMKB Kotasyon Yönetmeliği'nin ("Yönetmelik") 32'nci maddesinin verdiği yetki çerçevesinde Yönetmelik'in "Ortaklık Haklarını Temsil Eden Menkul Kıymetlerin İlk Kotasyonu" başlıklı 13'üncü maddesinin (h) ve (k) bentlerinin uygulama esaslarına ilişkin 11 Haziran 2010 tarih ve 334 sayılı Genelge uyarınca talep edilen hukuki görüş çerçevesinde hazırlanan hukukçu raporudur.

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası ("İMKB") Yönetim Kurulu'nun 23 Aralık 2008 tarihli toplantısında İMKB Kotasyon Yönetmeliği'nin ("Yönetmelik") 32'nci maddesinin verdiği yetki çerçevesinde Yönetmelik'in, "Ortaklık Haklarını Temsil Eden Menkul Kıymetlerin İlk Kotasyonu" başlıklı 13'üncü maddesinin (h) ve (k) bentlerinin uygulama esasları konulu 11 Haziran 2010 tarih ve 334 sayılı Genelgesi uyarınca talep edildiği üzere, Yönetmelik esasları çerçevesinde, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Akfen GYO veya Şirket") için İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na ve talep edilmesi halinde T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulmak üzere işbu hukukçu raporu hazırlanmıştır.

İşbu Hukukçu Raporu, Şirket tarafından planlanan halka arza ilişkin olarak yine Şirket tarafından tarafımıza sunulan bilgi ve belgelerden, EK 1'de sunulan incelenen belgeler listesinde ("İncelenen Belgeler Listesi") belirtilen belge ve bilgilere dayanılarak hazırlanmıştır ve aksi belirtilmediği sürece 8 Şubat 2011 tarihi itibarı ile incelenen belgelere ilişkin mevcut durumu yansıtmaktadır. Sibel Ertekin Hukuk Bürosu'nun, bu Hukukçu Raporu ile ilgili ileriye yönelik herhangi bir güncelleme taahhüdü bulunmamaktadır.

İşbu Hukukçu Raporumuzda yer alan görüşler Türk Hukuku'na ilişkindir.

Hukukçu Raporumuz:

- i) tarafımıza sunulan yazılı bilgilerin, ya da yazılı bilgi alınamaması durumunda bahsi geçen konuyla ilgili sözlü olarak bildirilen bilgilerin doğru ve tam olduğu,
- ii) GYO Tebliği uyarınca portföyde yer alan varlıklara ilişkin olarak tarafımıza sunulan evraklar ve taşınmazlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporlarında yer verilen bilgilerin doğru ve güncel olduğu.

varsayımlarına dayanılarak hazırlanmıştır.

İşbu Hukukçu Raporu, İstanbul Menkul Kıymetler Kotasyon Yönetmeliği'nin "Ortaklık Haklarını Temsil Eden Menkul Kıymetlerin İlk Kotasyonu" başlıklı 13'üncü maddesinin (h) ve (k) bentleri uyarınca hazırlanmıştır. Bu Hukukçu Raporunun kısmen veya tamamen muhatabı haricinde herhangi bir gerçek veya tüzel kişi tarafından görülmesi, kopyasının edinilmesi veya herhangi bir surette görüşülmesi, söz konusu kişi ve/veya kişiler ile Sibel Ertekin Hukuk Bürosu arasında müvekkil-avukat ilişkisi doğurmayacaktır.

Bu Hukukçu Raporu kapsamında sunulmuş olan tespit ve kanaatler, tarafımıza Akfen GYO tarafından sağlanan bilgiler ve İncelenen Belgeler Listesinde sayılan belgeler ile yürürlükte olan Türkiye Cumhuriyeti kanunları ve düzenlemeleri çerçevesinde gerçekleştirmiş olduğumuz hukuki incelemeler, çalışmalar ve değerlendirmeler neticesinde hazırlanmıştır.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Aksi işbu Hukukçu Raporunda belirtilmedikçe, Sibel Ertekin Hukuk Bürosu, Şirket tarafından sağlanan hiçbir belge, yazı ve bilgiye ilişkin olarak bağımsız bir araştırma ve sorgulama gerçekleştirmemiştir.

I. İNCELENEN BELGELER

Şirket hisselerinin halka arzı ile ilgili olarak bağımsız hukukçular sıfatıyla Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ve İştirak Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin ("Akfen GT") hukuki incelemesi tarafımızdan yapılmış olup, bu itibarla Akfen GYO'nun eklerde detaylı olarak belirtilen belgelerinden:

- a) Kuruluş ana sözleşmesi, ana sözleşme değişiklikleri ve genel kurul kararlarının tescil ve ilan edildiği Türkiye Ticaret Sicil Gazeteleri ("TTSG");
- b) Yönetim Kurulu kararları;
- c) Genel Kurul kararları;
- d) Pay defteri ve imza sirküleri;
- e) Şirket'in işlerini mevcut halde yürütebilmesi için taraf olduğu temel yazılı sözleşmeleri;
- f) Mevcut ve başvuru yapılmış izin ve onaylara dair belgeleri,
- g) İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından düzenlenen Şirket'in 11 Ocak 2011 tarihli faaliyet belgesi,
- h) Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan Akfen GYO ve Bağlı Ortaklığı - 30 Eylül 2010 Tarihinde Sona Eren 9 Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar Ve Bağımsız Denetim Raporu; ve
- ı) Şirket'in taraf olduğu dava ve takiplere ilişkin rapor ve bilgiler dâhil olmak üzere,

Şirket tarafından temin edilen bilgi ve belgeler incelenmiştir.

Yapmış olduğumuz bu inceleme neticesinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Türk Hukukuna tabi İştirak Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin kuruluş ve faaliyeti bakımından hukuki durumu ile hisse senetlerinin hukuki durumunun Türk Ticaret Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne ve tabi oldukları diğer mevzuata uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Yapmış olduğumuz inceleme neticesinde ulaşılan hukuki görüşler aşağıda yer almaktadır.

II. KISALTMA VE TANIMLAR

İşbu Hukukçu raporunda bahsi geçen kısaltmalar ve tanımları aşağıda sunulmaktadır.

Kısaltmalar	Tanım
Accor	Accor S.A.
Akfen Altyapı	Akfen Altyapı Yatırımları Holding A.Ş. (eski unvanı Accotel Yapım Yatırım ve İşletim A.Ş.)
Akfen GT	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat Anonim Şirketi
Akfen GYO veya Şirket	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (eski unvanı Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.)
Akfen Holding	Akfen Holding Anonim Şirketi
Akfen İnşaat A.Ş.	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi
A.Ş.	Anonim Şirket
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
GK	Genel Kurul
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (seri VI no:11)
Hazine	Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı
İMKB	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
Tamaris	Tamaris Turizm Anonim Şirketi
Ticaret Sicili	Türkiye Ticaret Sicili
T.C:	Türkiye Cumhuriyeti
TL	Türk Lirası
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
YID	Yap-İşlet-Devret
YK	Yönetim Kurulu
Yönetmelik	İMKB Kotasyon Yönetmeliği

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

III. ŞİRKET BİLGİLERİ

1. Şirket'in Kuruluşu

Şirket, İstanbul Ticaret Sicilli Memurluğu'nda 25 Haziran 1997 tarihinde 372279- 319851 ticaret sicil numarası ile tescil edilerek "Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş." unvanı altında kurulmuş ve kuruluş ana sözleşmesi 30 Haziran 1997 tarih ve 4321 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nin 273 ve 274'üncü sayfalarında ilan edilmiştir.

Daha sonra SPK'nın 28 Temmuz 2006 tarihli ve B.02.1.SPK.0.15-455.13491 sayılı kararı ile T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 16 Ağustos 2006 tarihli ve B.14.0.İT.G.0.10.00.01./401.01-59012-86651-7097 sayılı izniyle izin verilen ana sözleşme tadili Şirket'in 16 Ağustos 2006 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında onaylanarak Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür. Bu kapsamda, Şirket'in unvanı "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir ve SPK'nın 14 Temmuz 2006 tarih ve 31/894 sayılı kararı ile kayıtlı sermaye sistemine geçilmiştir. Bahsi geçen ana sözleşme metni Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 31 Ağustos 2006 tarih ve 6632 sayılı nüshasının 444 ilâ 448'inci sayfalarında ilan edilmiştir. Şirket İstanbul Ticaret Siciline 372279 sicil numarası ile kayıtlıdır.

İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu kayıtlarına göre halen Şirket'in merkezi Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 201 C Blok Kat: 8 Daire: 151 Levent Beşiktaş İstanbul adresindedir.

2. Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konuları

Şirket'in amacı ve faaliyet konusu Şirket'in ana sözleşmesinin "Şirketin Amacı, Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesinde belirtilmiştir. Şirket'in faaliyet kapsamı ile Şirket ile ilgili faaliyet yasakları ve yatırım sınırlamaları Şirket'in ana sözleşmesinin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6'ncı maddesinde belirtilmiştir.

Şirket Sermaye Piyasası Kanunu ve GYO Tebliği hükümlerine tabidir. Şirketin faaliyet esasları ve kapsamı, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamaları belirlenirken SPK düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması gerekmektedir. Şirket'in ana sözleşmesinin "Şirketin Amacı, Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi ve "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6'ncı maddesi hükümlerinin GYO Tebliği hükümlerine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Şirket'in tarafımıza temin etmiş olduğu Şirket ile SPK arasında yapılan yazışmalar incelenmiş ve söz konusu yazışmalarda Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde olumsuz olarak etkileyecek mahiyette herhangi bir yazışma veya kararın mevcut olmadığı tespit edilmiştir.

İstanbul Ticaret Sicilli Memurluğu tarafından düzenlenen Şirket'in 11 Ocak 2011 tarihli faaliyet belgesine göre Şirket'in ana sözleşmesinde belirtilen işgal konularında faaliyet göstermek üzere varlığını sürdürdüğü tespit edilmiştir.

3. Şirketin Sermayesi

Şirket Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Temmuz 2006 tarih ve 31/894 sayılı kararı ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 8'inci maddesine göre Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL (bir milyar Türk Lirası) olup, her biri 1-(bir) TL itibari değerinde 1.000.000.000 (birmilyar) adet paya bölünmüştür.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 138.000.000 TL. (yüzotuzsekizmilyon Türk Lirası) olup, her biri 1-(bir) TL. itibari değerinde 138.000.000 (yüzotuzsekizmilyon) adet paya ayrılmıştır.

Şirketin sermayesinin tamamının ödendiği Yeminli Mali Müşavir M. Yavuz Öner tarafından düzenlenen 30 Eylül 2010 tarih ve YMM: 2207-82 / 2010 - 70 sayılı rapor ile sabittir.

4. Hissedarlık Yapısı ve İmtiyazlar

Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden pay grupları her biri 1.-TL değerinde olmak üzere; A grubu nama yazılı 1.000 adet pay karşılığı 1.000 TL'ndan; B grubu hamiline yazılı 137.997.000 adet pay karşılığı 137.997.000 TL'ndan, C grubu nama yazılı 1.000 adet pay karşılığı 1.000 TL'ndan ve D grubu nama yazılı

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

1.000 adet pay karşılığı 1.000 TL'ndan oluşmaktadır. Ana sözleşmenin 8'inci maddesi uyarınca hamiline yazılı payların devri kısıtlanamaz.

25 Haziran 1997 tarihinde ve 19756 yevmiye numarası ile İstanbul 4'üncü Noterliği tarafından tasdik edilmiş olan Şirket pay defterine göre Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	GRUPLARA GÖRE HİSSELER				TOPLAM Hisse Adedi
	A Grubu	B Grubu	C Grubu	D Grubu	
Akfen Holding AŞ.	1.000	103.271.884		1.000	103.273.884
Hamdi Akın		33.990.839	999		33.991.838
İbrahim Süha Güçsav		345.380			345.380
Mustafa Ceyhan		345.380			345.380
Akinisi Mak. San. ve Tic. A.Ş.		43.512	1		43.513
Akfen İnşaat Turizm ve Tic. AŞ		2			2
Mehmet Semih Çiçek		1			1
Mustafa Dursun Akın		1			1
Ahmet Seyfi Usluoğlu		1			1
Toplam	1.000	137.997.000	1.000	1.000	138.000.000

İşbu Hukukçu Raporumuzun tarihi itibarıyla Şirketin pay defterinden tespit edilen kayıtlara göre, Akfen Holding'in Akfen GYO'da sahip olduğu toplam 103.273.884 adet hissenin 86.988.875 adedi Akfen GYO, Akfen Holding ve Türkiye Garanti Bankası A.Ş. Lüksemburg Şubesi arasında yürürlükte olan 31 Ağustos 2010, 28 Aralık 2010 ve 25 Mart 2011 tarihlerinde tadil edilen 31 Ağustos 2010 tarihli hisse rehini sözleşmesi kapsamında rehinlidir. Geri kalan 16.285.009 adet hisse üzerinde rehin bulunmamaktadır. Rehinli hisseler halka arz edilmeyen hisselerdir. Bu hususta "Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" başlıklı VII. Bölümde daha detaylı bilgiler yer almaktadır.

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 8'inci maddesinde Sermaye artırımlarında, A Grubu pay karşılığında A Grubu pay, B Grubu pay karşılığında B Grubu pay, C Grubu pay karşılığında C Grubu pay, D Grubu pay karşılığında D Grubu pay çıkarılacağı, ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümünün B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılacağı belirtilmiştir. Aynı maddede Yönetim Kurulunun, 2011-2015 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda Türk Ticaret Kanunu'nun esas sermayenin artırılmasına ilişkin hükümlerine bağlı kalınmaksızın çıkarılmış sermayeyi yeni pay çıkarmak suretiyle yukarıda belirtilen kayıtlı sermaye tavanına kadar artırmaya yetkili olduğu düzenlenmiştir.

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 8'inci maddesinde ayrıca Yönetim Kurulu'nun nominal değerinde pay ve pay/hisse çıkarmaya, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında karar almaya da yetkili olduğu belirtilmiştir.

Şirket ana sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesinin yukarıda belirtilen hükümleri uyarınca, A, C ve D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi A Grubu, 2 adedi C Grubu ve 2 adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Şirket ana sözleşmesinin 9. Maddesinde ise, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılmayacağı, halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılmayacağı düzenlenmiştir. 9. maddede yer alan söz konusu düzenleme GYO Tebliği'nin "İmtiyazlı pay ihracı" başlıklı 16'ncı maddesi hükümlerine uygundur.

Ana Sözleşmenin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca: Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır. Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinde olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kayıtların esasları çerçevesinde kayden izlenir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

5. Yönetim Kurulu

a) Yönetim Kurulunun Teskili

Yönetim kurulunun teşkili ve görev süresi ile ilgili düzenlemeler şirket ana sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesinde yer almaktadır, söz konusu maddede yer alan düzenlemelerden de görüleceği üzere, şirketin yönetim kurulu üye sayısının 1/3'ünü teşkil eden 3 bağımsız yönetim kurulu üyesinin genel kurul toplantısında gösterilen adaylar arasından genel kurul tarafından seçileceği düzenlenmiş olup, şirket ana sözleşmesinin söz konusu hükümleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerindeki düzenlemelere de uygundur.

Şirketin mevcut yönetim kurulu üyeleri şirketin 30 Haziran 2010 tarihinde tescil edilen 28 Haziran 2010 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında yapılan yönetim kurulu üye seçimi ve 7 Eylül 2010 tarihinde tescil edilen 31 Ağustos 2010 tarihli ve 2010/19 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda aşağıda listelenmiştir:

YÖNETİM KURULU ÜYESİ	GÖREVİ	ADAY GÖSTEREN
İbrahim Süha Güçsav	Yönetim Kurulu Başkanı	C Grubu
İrfan Erçiyas	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	A Grubu
Mustafa Keten	Yönetim Kurulu Üyesi	A Grubu
Sıla Cıvız İnanç	Yönetim Kurulu Üyesi	C Grubu
Selim Akın	Yönetim Kurulu Üyesi	D Grubu
Hüseyin Kadri Samsunlu	Yönetim Kurulu Üyesi	D Grubu
Mehmet Semih Çiçek	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız – Genel Kurul
Mustafa Dursun Akın	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız – Genel Kurul
Ahmet Seyfi Usluoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız – Genel Kurul

Tarafımıza sunulan yönetim kurulu üyeleri beyanları ve özgeçmişler çerçevesinde yukarıda belirtilen yönetim kurulu üyelerinin GYO Tebliği'nin 17'nci maddesi kapsamındaki şartları taşıdığı görülmüştür.

b) Yönetim Kurulu Toplantıları ve Kararları

Şirketin yönetim kurulu toplantıları ve kararları ile ilgili düzenlemeler şirket ana sözleşmesinin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 16'nci maddesinde yer almaktadır.

c) Özellik Arz Eden Kararlar

Şirket'in ana sözleşmesinin 17'nci maddesinde yer alan özellik arz eden kararlarla ilgili düzenlemelerin GYO Tebliği'nin 21'inci maddesi hükümlerine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Şirket'in yönetim kurulu karar defterlerinde yer alan 2008, 2009, 2010 ve 2011 yıllarına ait yönetim kurulu kararları incelenmiş ve bu kararların Şirket'in olağan işlerine ve yönetimine ilişkin olduğu tespit edilmiştir.

6. Şirketi Yönetim ve Temsil ve İlim

Şirket'in yönetimi ve temsil ve ilim ile ilgili hususlar Şirket'in ana sözleşmesinin "Şirketi Yönetim ve İlim" başlıklı 19'uncu maddesinde düzenlenmiştir.

Şirket, 30 Aralık 2010 tarihli ve 2010/34 numaralı Yönetim Kurulu kararına dayanılarak çıkarılan İmza sirküleri uyarınca temsil ve ilim edilmektedir.

Söz konusu karar uyarınca Akfen GYO'yu tek seferde 2.000.000 Avro ve üzerinde borçlandırarak olan işlemler için (kefalet ve teminatlar ile yeni yatırımlara giriş kararları ve 3. Kişilere yapılacak ödemeler dahil) usulüne uygun olarak alınacak yönetim kurulu kararına İstinaden olmak üzere;

- Yönetim Kurulu başkanı İbrahim Süha Güçsav ve Yönetim Kurulu başkan vekili İrfan Erçiyas tarafından müştereken, veya

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

- Yönetim Kurulu başkanı İbrahim Süha Güçsav veya Yönetim Kurulu başkan vekili İrfan Erçiyas'tan herhangi birisi ile Yönetim Kurulu üyelerimiz Mustafa Keten, Sıla Ciliz İnanç, Selim Akın veya Hüseyin Kadri Samsunlu'dan herhangi birisi tarafından müştereken, veya
- Yönetim Kurulu üyelerimiz Mustafa Keten, Sıla Ciliz İnanç, Selim Akın veya Hüseyin Kadri Samsunlu'dan herhangi üçü tarafından müştereken

temsil ve ilzam edilmektedir. Bahsi geçen yönetim kurulu kararının Türk Ticaret Kanunu ve ana sözleşme hükümlerine uygun olduğu tespit edilmiştir.

7. Genel Kurul

Genel Kurul toplantıları ile ilgili hususlar Şirket'in ana sözleşmesinin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 26'ncı maddesinde, "Toplantıda Komiser Bulunması" başlıklı 27'nci maddesinde, ve "İlanlar" başlıklı 28'inci maddesinin ikinci paragrafında düzenlenmiştir.

Ağırlaştırılmış nisap gerektiren kararlar ise, Şirket'in ana sözleşmesinin 36'ncı maddesinde düzenlenmiştir. Ana sözleşmede yer alan söz konusu düzenlemelerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olduğu tespit edilmiştir.

Akfen GYO'nun 2007 yılından bu yana gerçekleştirmiş olduğu genel kurullar aşağıdaki gibidir:

Toplantı	Toplantı Tarihi	Ticaret Sicil Gazetesinde Yayımlanma Tarihi	Genel Kurul Kararının Konusu
Olağanüstü Genel Kurul	30 Mart 2007	20 Nisan 2007	Şirket Ana Sözleşmesinin "Faaliyet kapsamı, Faaliyet yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6'ncı ve "Şirketi Yönetim ve İzzam" başlıklı 19'uncu maddesinin tadil
2006 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	20 Haziran 2007	3 Temmuz 2007	Şirket Ana Sözleşmesinin "Faaliyet kapsamı, Faaliyet yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6'ncı ve "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8'inci maddesinin tadil
Olağanüstü Genel Kurul	7 Ağustos 2007	15 Ağustos 2007	Şirket Ana Sözleşmesinin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8'inci maddesi, "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi ile "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 16'ncı maddesinin tadil
Olağanüstü Genel Kurul	25 Ocak 2008	4 Şubat 2008	Şirket Ana Sözleşmesinin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8'inci maddesi, "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi ile "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 17'nci maddesinin tadil
Olağanüstü Genel Kurul	10 Haziran 2008	19 Haziran 2008	Şirket Ana Sözleşmesinin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8'inci maddesinin tadil
2007 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	18 Haziran 2008	10 Temmuz 2008	Yönetim Kurulu üyelerinin seçilmesi

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

2008 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	22 Mayıs 2009	3 Haziran 2009	Yönetim Kurulu üyelerinin ve denetçilerin seçilmesi
Olağanüstü Genel Kurul	22 Mart 2010	6 Nisan 2010	Şirket Ana Sözleşmesinin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8'inci maddesinin tadili
2009 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	28 Haziran 2010	7 Temmuz 2010	Yönetim Kurulu üyelerinin ve denetçilerin seçilmesi
Olağanüstü Genel Kurul	31 Ağustos 2010	8 Eylül 2010	Yönetim Kurulu üyelerinin temsil ettiği tüzel kişilerin düzeltilmesi
Olağanüstü Genel Kurul	28 Eylül 2010	6 Ekim 2010	Şirket Ana Sözleşmesinin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8'inci maddesinin tadili
Olağanüstü Genel Kurul	11 Şubat 2011	22 Şubat 2011	Şirket Ana Sözleşmesinin tüm maddelerin tadili

Şirket'in, yayımlandıkları Ticaret Sicil Gazete tarih ve sayıları EK-1'de detaylı bir şekilde yer alan 2007, 2008, 2009 ve 2010 yıllarına ilişkin olağan ve olağanüstü genel kurul kararları incelenmiş ve incelememiz sonucunda sunulan bu genel kurul kararlarının Şirketin olağan işlerine ve yönetimine ilişkin olduğu ve Türk Ticaret Kanunu'na ve şirketin ana sözleşmesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Şirket'ten aldığımız bilgiye göre genel kurul kararları aleyhine açılmış derdest bir iptal davası bulunmamaktadır.

8. Denetçiler

a) Yasal Denetçiler

Yasal denetçiler ile ilgili düzenlemeler Şirket'in ana sözleşmesinin "Denetçiler ve Görev Süresi" başlıklı 22'nci maddesinde yer almaktadır. Şirketin 28 Haziran 2010 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında, Rafet Yüksel ve Meral Necmiye Altınok 1 yıl süre ile görev yapmak üzere denetçiliğe seçilmiştir. Tarafımıza sunulan denetçi beyanları ve özgeçmişler çerçevesinde yukarıda belirtilen denetçilerin GYO Tebliği'nin 17'nci maddesi kapsamındaki şartları taşıdığı görülmüştür.

b) Bağımsız Dış Denetçiler

Şirket Ana Sözleşmesinin "Bağımsız Denetim" başlıklı 25'inci maddesi uyarınca Şirketin hesap ve işlemleri ile ilgili bağımsız denetim hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur. Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca KPMG-Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından 26.01.2011 tarihli ve 2011/05 sayılı kararı ile bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmiştir.

9. Genel Müdür

GYO Tebliği'nin 19'uncu maddesi ortaklıkta genel müdür olarak görev yapacak kişinin dört yıllık yükseköğrenim kurumlarından mezun olması, GYO Tebliği'nin 7'nci maddesinin birinci fıkrasının (a), (c) ve (d) bentlerinde yer alan şartları taşıması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması zorunludur. Şirketin genel müdürü ile ilgili düzenlemeler şirket ana sözleşmesinin "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 20'nci maddesinde yer almakta olup, GYO Tebliğinin yukarıda belirtilen hükümlerine uygun surette düzenlendiği tespit edilmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

GYO Tebliği'nin 19'uncu maddesi doğrultusunda Şirket'in 15 Temmuz 2009 tarihli 2009/52 sayılı ve 15 Eylül 2010 tarihli ve 2010-24 sayılı yönetim kurulu kararları ile atanan Orhan Gündüz genel müdür olarak görev yapmaktadır. Tarafımıza sunulan beyan doğrultusunda Orhan Gündüz'ün, GYO Tebliği'nin 19'uncu maddesi kapsamında aranan şartları taşıdığı görülmektedir.

10. Komiteler

Akfen GYO'nun "Yönetim Komiteleri" başlıklı 24'üncü maddesinde Yönetim Kurulu'na destek olmak amacıyla denetim komitesi ve kurumsal yönetim komitesi kurulacağı ve komite üyelerinin ana sözleşmede belirlenen esaslar doğrultusunda Yönetim Kurulu tarafından atanacağı belirtilmiş olup anılan maddede bu konuya ilişkin sair düzenlemeler yer almaktadır.

Denetim Komitesi üyeliklerine bağımsız üye Mustafa Dursun Akın, İrfan Erciyas ve Selim Akın ; Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine İbrahim Süha Güçsav, Mustafa Keten ve bağımsız üye Ahmet Seyfi Usluoğlu atanmıştır.

11. Gayrimenkul Değerleme Şirketi

GYO Tebliği'nin 39'uncu maddesinin 2'nci fıkrası uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme şirketini ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme şirketini yönetim kurulu kararı ile belirlemeleri, söz konusu yönetim kurulu kararını Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklamaları ve bir örneğini Sermaye Piyasası Kurulu'na göndermeleri gerekmektedir.

Bu doğrultuda, şirket ana sözleşmesinin "Portföydeki Varlıkların Değerlemesi" başlıklı 13'üncü maddesinde şirketin sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerlendirme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 26 Ocak 2011 tarih ve 2011/06 sayılı kararı ile GYO Tebliği'nin 39'uncu maddesine uygun olarak Şirket portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketleri olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin seçilmesine karar verilmiş ve konu SPK'ya bildirilmiştir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer almaktadırlar.

GYO Tebliği'nin 40'ıncı maddesi uyarınca değerlendirme şirketlerince hazırlanacak rayiç değer raporlarında Seri VIII no:35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ ile 6 Mart 2006 tarihli ve 26100 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri VIII no:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'de belirlenen esaslar uygulanır.

Portföyde yer alan taşınmazlara ve projelere ilişkin değerlendirme raporları, raporlarda belirtildiği üzere Akfen GYO ile TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında imzalanan 11 Kasım 2010 tarihli sözleşme kapsamında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

GYO Tebliği uyarınca portföyde yer alan varlıklara ve projelere ilişkin olarak tarafımıza Şirket tarafından sunulan evraklar ve taşınmazlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporlarında yer verilen bilgilerin doğru ve güncel olduğu varsayılmıştır.

Değerleme raporlarına ilişkin liste EK-1'de bulunan "Değerleme Raporları" kısmında yer almaktadır.

12. Portföy İşletmeciliği Faaliyeti

GYO Tebliği'nin 12'nci maddesine göre SPK, gayrimenkul yatırım ortaklığının portföy işletmeciliği faaliyet izin başvurusu ile payların kayda alınması başvurusunu birlikte değerlendirir. Portföy işletmeciliği faaliyet izni

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

verilmesinde SPK esas olarak, ortaklığın faaliyetlerini yürütmeye elverişli bir mekana, donanımına, personele, organizasyona ve yöneticilere sahip olup olmadığını inceler ve inceleme sonucunda ortaklığın portföy işletmeciliği faaliyetini yürütebileceği sonucuna varırsa bu konuda yetki belgesi verir. Yetki belgelerinin, verildiği tarihi izleyen 15 gün içinde ticaret siciline tescilli ve ticaret sicil gazetesinde ilan zorunludur. Yetki belgesine ilişkin her türlü değişiklik aynı şekilde tescil ve ilan olunur. Söz konusu madde uyarınca Şirket'in SPK'dan gayrimenkul portföy işletmeciliğine ilişkin yetki belgesi alması gerekmektedir. Şirket, 24 Ağustos 2010 tarihli 2010/043 referans numaralı yazı ile portföy işletmeciliği faaliyeti izni için Sermaye Piyasası Kuruluna başvuruda bulunmuştur.

Belirtilen düzenleme çerçevesinde portföy işletmeciliği faaliyet izni başvurusu Şirket tarafından SPK'ya kayda alınma başvurusu ile birlikte değerlendirilecek olup SPK'nın yapacağı inceleme sonucunda Şirket'in portföy işletmeciliği faaliyetini yürütebileceği sonucuna varırsa bu konuda Şirket'e yetki belgesi verecektir.

IV. AKFEN GYO GAYRİMENKUL PORTFÖYÜNDE YER ALAN TAŞINMAZLAR

1. Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri

(I) Genel

Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otellerinin üzerinde inşa edilmiş olduğu tapuda İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Sahilyolu mevkiinde denizden dolma arsa ve mahal vasfı ile Hazine adına kayıtlı, 11.720 metrekare yüzölçümüne sahip, 85/1 pafta, 774 ada, 55 parselde kayıtlı arazi ("Zeytinburnu Taşınmazı") üzerinde Akfen GYO lehine 4 Aralık 2003 tarihinde başlayan 49 yıllık bağımsız ve sürekli (daimi ve müstakil) üst hakkı tesis edilmiştir.

İstanbul Valiliği İl Defterdarlığı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından düzenlenen 12 Mart 2003 tarih 010339 sayılı yazıda belirtildiği üzere, İstanbul Ataköy Turizm Merkezi içinde kalan, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu 8'inci maddesi amaçlarında kullanılmak üzere 1050 sayılı Muhasebe Umumiye Kanununun 23'üncü maddesi uyarınca Turizm Bakanlığı'na tahsis edilmiş olan Hazineye ait 85/1 pafta, 774 ada, 32 sayılı parsel sayılı, 4.590 metrekare sahali, denizden dolma mahal vasıflı taşınmaz mal ile 774 ada, 34 parsel sayılı, 12.600 metre kare sahali, denizden dolma arsa vasıflı taşınmaz mallar tevhit edilerek 5.470 metrekarelik kısmı yola terkenden sonra 85/1 pafta, 774 ada, 55 parsel sayılı, 11.720 metrekare sahali denizden dolma mahal vasıflı taşınmaz mal oluşmuş olup, söz konusu taşınmazın yeni tapu senedi 31 Ocak 2003 tarihinde 690 yevmiye numarası ile Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir. Söz konusu tevhit işlemi Turizmi Teşvik Kanununun 7'inci maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 20 Ocak 2004 tarihinde onaylanmıştır.

Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü tarafından 27 Aralık 2002 tarih ve B.17.O.YGM.0.08.03 /1456-5971-44672 sayılı Kamu Arazisi Kesin Tahsis Belgesi kapsamında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu 8'inci maddesi gereğince Turizm Bakanlığına tahsis yapılan kamu arazisinin, 28 Nisan 1983 tarih 18031 sayılı Resmî Gazete yayınlanan Kamu Arazisininin Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi uyarınca Zeytinburnu Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine irifak hakkı yolu ile kesin tahsis yapılmıştır. 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 Resmî Senet kapsamında Akfen GYO lehine üst hakkı tesis edilmiştir. Bahsi geçen daimi ve müstakil üst hakkı Tapu Sicil Müdürlüğü'nde aynı tarih ve yevmiye sayısı ile tescil edilmiştir.

Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri, Akfen GYO ile Tamaris arasındaki 12 Aralık 2005 tarihli, 28 Şubat 2008, 19 Eylül 2008 ve 29 Haziran 2010 tarihlerinde tadil edilen kira sözleşmesi kapsamında Accor'un iştiraki olan Tamaris'e kiraya verilmiş olup, söz konusu kira sözleşmesi kapsamında Tamaris tarafından işletilmektedir.

(II) Taşınmazla İlgili Önemli İzinler ve Yapı Denetimi

İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından düzenlenen 15 Aralık 2005 tarih B.07.4.DEF.0.34/06/MİLE-TKAP/164/5118-495-64423 sayılı yazıda Zeytinburnu Taşınmazı üzerindeki üst hakkının bağımsız ve sürekli nitelikte olması nedeniyle üzerine ipotek konulmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri için Yapı Ruhsatı, "ÇED Gerekli Değildir" Belgesi, Turizm Yatırımı Belgesi, Turizm İşletmesi Belgesi, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yatırım Teşvik Belgesi ve İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alındığı görülmüştür.

Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olup, Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otellerine ilişkin projelerin incelenmesi, Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otellerinin ruhsata ve eklerine uygun olarak yapılmasının denetlenmesi hizmetinin Birikim Yapı Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilmesine ilişkin 20 Aralık 2004 tarihinde Akfen GYO ile Birikim Yapı Denetim A.Ş. arasında yapı denetimi hizmet sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu sözleşmede Yapı Denetim Kanununun 5'inci maddesine uygun olarak hizmetin konusu, yer, inşaat alanı, süresi, yapı denetimi hizmet bedeli, yapı denetiminde görev alacak teknik personel listesi ve diğer yükümlülüklerle ilişkin hükümler yer almaktadır.

Otel faaliyetlerine ilişkin olarak tarafımıza sunulmuş olan önemli izinler ve ruhsatlar aşağıda EK-1'de yer almaktadır.

(iii) Taşınmaz ile İlgili Kayıtlar

Zeytinburnu Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 3 Ocak 2011 tarihli taşınmaz bilgilerini içeren yazısına göre, taşınmaz ile ilgili kayıtlar aşağıda belirtildiği gibidir, taşınmaz ile ilgili sair kayıtlar raporumuzun "Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" başlıklı VII. Bölümün 6.1 sayılı kısmında belirtilmiştir.

Haklar: Akfen GYO lehine 4 Aralık 2003 başlangıç tarihi olmak üzere 49 yıl süreli, 4 Aralık 2003 tarih ve 6650 yevmiye numarası ile dalmi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Bevanlar: Zeytinburnu Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine tesis edilen söz konusu üst hakkına ilişkin resmi senet değişikliğinin tapu siciline kayıt ve tesciline dair Maliye Hazinesi ile Akfen GYO arasında Tapu Sicil Müdürlüklerince düzenlenen 3 Eylül 2008 tarihli ve 11096 yevmiye numaralı Resmi Senet.

2. Eskişehir Ibis Otel

(i) Genel

Eskişehir Ibis Oteli'nin üzerinde bulunduğu tapuda Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye mahallesi 88 pafta, 442 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 metrekare arsa ve üzerinde toplam on katlı yaklaşık 4500 metrekare inşaat alanı olan silo hotel ("Eskişehir Taşınmazı"), Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile Akfen GYO arasındaki 16 Mayıs 2006 tarihli kira sözleşmesi kapsamında Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından Akfen GYO'ya kiraya verilmiştir.

Eskişehir Ibis Otel, Akfen GYO ile Tamaris arasındaki 18 Kasım 2005 tarihli, 28 Şubat 2008, 19 Eylül 2008 ve 29 Haziran 2010 tarihlerinde tadit edilen kira sözleşmesi kapsamında Accor'un iştiraki olan Tamaris'e kiraya verilmiş olup, söz konusu kira sözleşmesi kapsamında Tamaris tarafından işletilmektedir.

(ii) Taşınmazla İlgili Önemli İzinler ve Yapı Denetimi

Eskişehir Ibis Otel için Turizm İşletmesi Belgesi, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yatırım Teşvik Belgesi, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı, Yapı Ruhsatı ve "ÇED Gerekli Değildir" Belgesi alındığı görülmüştür.

Eskişehir ili 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11'inci maddesinde belirtilen kanunun uygulanacağı iller kapsamında yer almasına rağmen Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 1'inci maddesinde atıf yapılan 3194 sayılı İmar Kanununun 26'nci maddesinde belirtilen kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar kapsamına girdiği için Eskişehir Ibis Oteli yapı denetimi Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmaktadır.

Otel faaliyetlerine ilişkin olarak tarafımıza sunulmuş olan önemli izinler ve ruhsatlar aşağıda EK-1'de yer almaktadır.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

(iii) Taşınmaz ile ilgili Kayıtlar

Eskişehir İli, Tepebaşı 1'inci Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 26 Ocak 2011 tarihli yazısına göre taşınmaz ile ilgili kayıtlar aşağıda belirtilmiştir:

Beyanlar: Eskişehir 2'nci Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18 Nisan 2009 tarih 2008/21 E. ve 2009/110 K. Sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalı olduğuna ilişkin beyan Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 24 Nisan 2009 tarih ve 4713 yevmiye sayısı ile kaydedilmiştir. Söz konusu dava Raporumuzun "IX. Uyuşmazlık" bölümünde düzenlenmiştir.

Şerhler: Beyoğlu 5. Noterliği'nin 15 Ekim 2008 tarih ve 09060 yevmiye sayısı ile tescil edilen Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile Akfen GYO arasındaki kira sözleşmesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 17 Mart 2009 tarih ve 2954 yevmiye sayısı ile tapuya 22 yıl süre ile şerh edilmiştir.

(iv) Davalar

- a) Eskişehir İbis Otel'in üzerinde inşa edildiği taşınmaz ile ilgili olarak Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine Toprak Mahsulleri Ofisi tarafından Eskişehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2008/21 Esas sayılı dosya ile dava açılmıştır. Söz konusu dava Raporumuzun "IX. Uyuşmazlık" bölümünde düzenlenmiştir.
- b) Eskişehir İbis Otel'in üzerinde inşa edildiği taşınmaz ile ilgili olarak Toprak Mahsulleri Ofisi tarafından Akfen GYO aleyhine Eskişehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2009/320 Esas sayılı dosya ile dava açılmıştır. Söz konusu dava Raporumuzun "IX. UYUŞMAZLIK" bölümünde düzenlenmiştir.

3. Trabzon Novotel

(i) Genel

Trabzon Novotel'in üzerinde inşa edilmiş olduğu tapuda Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet mahallesi, Kaşüstü köyü, Yalı mevkiinde 13.450,71 metrekare yüzölçümüne sahip G43b02c1c2ad2 pafta, 209 ada, 12 parselde kayıtlı arazinin ("Trabzon Taşınmazı") mülkiyeti Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş.'ne aittir. Trabzon Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine 27 Şubat 2008 tarih ve 389 yevmiye numarası ile 49 yıllık üst hakkı tesis edilmiştir.

Mal sahibi sıfatıyla Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile yatırımcı firma sıfatıyla Akfen Altyapı arasında 9 Aralık 2005 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi akdedilmiş olup, bu kapsamda tarafların mutabakatı ile tespit edilecek ve ek protokol ile belirlenecek yer ve alanda Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi ve Bayındırlık İşleri Genel Teknik Şartnamesi'ne uygun olarak Akfen Altyapı tarafından otel yapılması ve/veya yaptırılması, sözleşme süresince Akfen Altyapı tarafından işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş.'ye ("TDTM") devredilmesine ilişkin olarak Yap-İşlet-Devret hakkı verilmiştir.

TDTM ile Akfen Altyapı arasında akdedilen 9 Aralık 2005 tarihli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi kapsamında, Akfen Altyapı'nın sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinin, 9 Aralık 2005 tarihinde akdedilen sözleşmedeki hükümlerle ve sürelerle bağlı kalmak kaydıyla, Akfen GYO'ya devri için 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 Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi akdedilmiş ve 26 Kasım 2008 tarihli zeyilname ile tadil edilmiştir.

Trabzon Novotel, Akfen GYO ile Tamaris arasında akdedilen 26 Temmuz 2006 tarihli, 18 Şubat 2008, 28 Şubat 2008 ve 29 Haziran 2010 tarihlerinde tadil edilen kira sözleşmesi kapsamında Accor'un iştiraki olan Tamaris'e kiraya verilmiş olup, söz konusu kira sözleşmesi kapsamında Tamaris tarafından işletilmektedir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi'nde yer alan tapu bilgileri, sözleşmenin imzalanmasından sonra gerçekleştirilen parselasyon ve arazi düzenlemeleri neticesinde, 31 Aralık 2010 tarihli değerlendirme raporuna göre 27 Şubat 2008 tarihinde, taşınmazın yukarıda yer alan tapu bilgilerinde belirtildiği şekilde değiştirilmiştir.

(ii) Taşınmazla İlgili Önemli İzinler ve Yapı Denetimi

Trabzon Novotel için Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı, ÇED Gerekli Değildir Belgesi ve Turizm İşletmesi Belgesi alındığı görülmüştür.

Trabzon Novotel 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi değildir.

Otel faaliyetlerine ilişkin olarak tarafımıza sunulmuş önemli izinler ve ruhsatların listesi aşağıda EK-1'de yer almaktadır.

(iii) Taşınmaz ile İlgili Kayıtlar

Trabzon İli, Yomra İlçesi, Tapu Sicil Müdürlüğü'nün taşınmaz bilgilerini içeren 22 Aralık 2010 tarihli yazısına göre, taşınmaz ile ilgili kayıtlar aşağıda belirtildiği gibidir, taşınmaz ile ilgili sair kayıtlar raporumuzun "Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" başlıklı VII. Bölümün 6.1 sayılı kısmında belirtilmiştir:

Haklar: Akfen GYO lehine 49 yıl süreli, 27 Şubat 2008 tarih ve 389 yevmiye numarası ile daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Serhler: Akfen GYO ile Tamaris arasında akdedilen 26 Temmuz 2006 tarihli kira sözleşmesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 24 Eylül 2008 tarih ve 1761 yevmiye sayısı ile tapuya 25 yıl süre ile serh edilmiştir.

4. Gaziantep Novotel ve Ibis Otelleri

(i) Genel

Gaziantep Novotel ve Ibis Otellerinin üzerinde inşa edilmiş olduğu tapuda Gaziantep İli, Şehitkâmlı İlçesi, Yaprak mahallesi mevkinde 6.750 metrekare yüzölçümüne sahip 21L.4C pafta, 5020 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı arazi ("Gaziantep Taşınmazı") üzerinde Akfen GYO lehine 17 Temmuz 2007 başlangıç tarihli 30 yıl süreli üst hakkı tesis edilmiştir.

Gaziantep Taşınmazı 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 Otelleri, Akfen GYO ile Tamaris arasındaki 24 Mart 2008 tarihli, 29 Haziran 2010 tarihinde tadil edilen kira sözleşmesi kapsamında Accor'un iştiraki olan Tamaris'e kiraya verilmiş olup, söz konusu kira sözleşmesi kapsamında Tamaris tarafından işletilmektedir.

(ii) Taşınmazla İlgili Önemli İzinler ve Yapı Denetimi

Gaziantep Novotel ve Ibis Otelleri için Yapı Ruhsatı, "ÇED Gerekli Değildir" Belgesi, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Teşvik Belgesi, Turizm Yatırımı Belgesi, Turizm İşletmesi Belgesi ve İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alındığı görülmüştür.

Gaziantep İli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11'inci maddesinde belirtilen kanunun uygulanacağı iller kapsamında yer almasına rağmen Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 1'inci maddesinde atıf yapılan 3194 sayılı İmar Kanununun 28'inci maddesinde belirtilen kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar kapsamında girdiği için Gaziantep Novotel ve Ibis Otellerinin yapı denetimi Gaziantep Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmaktadır.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Otel faaliyetlerine ilişkin olarak tarafımıza sunulmuş olan önemli izinler ve ruhsatlar aşağıda EK-1'de yer almaktadır.

(III) Taşınmaz ile İlgili Kayıtlar

Şehitkamil Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 30 Aralık 2010 tarihli taşınmaz bilgilerini içeren yazısına göre, taşınmaz ile ilgili kayıtlar aşağıda belirtildiği gibidir, taşınmaz ile ilgili sair kayıtlar raporumuzun "Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" başlıklı VII. Bölümün 6.1 sayılı kısmında belirtilmiştir :

Haklar: Akfen GYO lehine, 30 yıl süreli, 17 Temmuz 2007 tarih ve 16976 yevmiye numarası ile üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Serhler: Akfen GYO ile Tamaris arasındaki kira sözleşmesi Şehitkamil 2'nci Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 25 Eylül 2008 tarih ve 34188 yevmiye sayısı ile tapuya 17 Temmuz 2007 başlangıç tarihi olmak üzere 30 yıl süre ile serh edilmiştir.

5. Kayseri Novotel ve Ibis Otelleri

(I) Genel

Kayseri Novotel ve Ibis Otelleri'nin üzerinde inşa edilmiş olduğu, tapuda Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi'nde yer alan 11.035,40 metrekare yüzölçümüne sahip 349 pafta, 2420 ada, 9 numaralı parselde kayıtlı arazi ("Kayseri Taşınmazı") 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 Otellerinin üzerinde inşa edilmiş olduğu Kayseri Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine 17 Temmuz 2007 başlangıç tarihli 49 yıl süreli üst hakkı tesis edilmiştir.

Kayseri Novotel ve Ibis Otelleri, Akfen GYO ile Tamaris arasında yürürlükte bulunan 24 Mart 2008 tarihinde akdedilen ve 29 Haziran 2010 tarihinde tadil edilen kira sözleşmesi kapsamında Accor'un iştiraki olan Tamaris'e kiraya verilmiş olup, söz konusu kira sözleşmesi kapsamında Tamaris tarafından işletilmektedir.

(II) Taşınmazla İlgili Önemli İzinler ve Yapı Denetimi

Kayseri Novotel ve Ibis Otelleri için Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Ruhsatı, Turizm İşletme Belgesi, Yatırım Teşvik Belgesi, Turizm Yatırım Belgesi, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı ve "ÇED Gerekli Değildir" Belgesi alındığı görülmüştür.

Kayseri Novotel ve Ibis Otelleri 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi değildir.

Otel faaliyetlerine ilişkin olarak tarafımıza sunulmuş olan önemli izinler ve ruhsatlar aşağıda EK-1'de yer almaktadır.

(III) Taşınmaz ile İlgili Kayıtlar

Şirket tarafından 28 Aralık 2010 tarihinde alındığı bildirilmiş olan Kayseri Taşınmazı'na ilişkin tapu kütüğü nüshasına göre, taşınmaz ile ilgili kayıtlar aşağıda belirtildiği gibidir, taşınmaz ile ilgili sair kayıtlar raporumuzun "Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" başlıklı VII. Bölümün 6.1 sayılı kısmında belirtilmiştir:

Haklar: Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 17 Ağustos 2007 tarih ve 17645 yevmiye sayısı ile Akfen GYO lehine daimi ve müstakil üst hakkı 20 Ağustos 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıl süre ile tapu kütüğüne kaydedilmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Serhler: Akfen GYO ile Tamaris arasındaki kira sözleşmesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 26 Eylül 2008 tarih ve 25040 yevmiye sayısı ile tapuya 12 yıl süre ile şerh edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 10 Ekim 2008 tarih ve 25726 yevmiye sayısı ile 26 Eylül 2008 tarih ve 25040 yevmiye numaralı 12 yıl süreli kira şerhine 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıla çıkarılmıştır.

6. Bursa Ibis Otel

(i) Genel

Bursa Ibis Otel'in üzerinde inşa edilmiş olduğu tapuda Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova mahallesi, H22DO2A3A pafta, 3198 ada, 67 no'lu parselde kayıtlı 7.961,79 metrekare yüzölçümüne sahip arazi ("Bursa Taşınmazı") üzerinde Akfen GYO'ya, Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ("BUTTİM") 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.

SS. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi'ne ait H22DO2A3A pafta, 3198 ada, 8 no'lu parselde kayıtlı 898,89 metrekare taşınmaz ile yine SS. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi'ne ait H22DO2A3A pafta, 3198 ada, 10 no'lu parselde kayıtlı 7062,90 metrekare taşınmazların tevhid edilmesi neticesinde 67 no'lu parsel elde edilmiş ve tescil edilmiştir.

Bursa Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine 7 Ağustos 2008 başlangıç tarihli 30 yıl süreli daimi ve müstakil üst hakkı tesis edilmiştir.

Bursa Ibis Otel, 17 Temmuz 2009 tarihinde Akfen GYO ve Tamaris arasında akdedilen, 29 Haziran 2010 tarihinde tadil edilen kira sözleşmesi kapsamında Akfen GYO tarafından Accor'un iştiraki olan Tamaris'e kiraya verilmiş olup, söz konusu kira sözleşmesi kapsamında Tamaris tarafından işletilmektedir.

(ii) Taşınmazla İlgili Önemli İzinler ve Yapı Denetimi

Bursa Ibis Otel için Yapı Ruhsatı, Turizm Yatırımı Belgesi, Turizm İşletme Belgesi, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve ÇED Gerekli Değildir Belgesi alındığı görülmüştür.

Bursa Ibis Otel 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olup, Bursa Ibis Otel'e ilişkin projelerin incelenmesi, Bursa Ibis Otel'in ruhsata ve eklerine uygun olarak yapılmasının denetlenmesi hizmetinin Y.D. Yapı Denetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilmesine ilişkin 15 Haziran 2009 tarihinde Akfen GYO ile Y.D. Yapı Denetimi A.Ş. arasında yapı denetimi hizmet sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu sözleşmede Yapı Denetim Kanununun 5'inci maddesine uygun olarak hizmetin konusu, yeri, inşaat alanı, süresi, yapı denetimi hizmet bedeli, yapı denetiminde görev alacak teknik personel listesi ve diğer yükümlülüklerle ilişkin hükümler yer almaktadır.

Otel faaliyetlerine ilişkin olarak tarafımıza sunulmuş olan önemli izinler ve ruhsatların listesi aşağıda EK-1'de yer almaktadır.

(iii) Taşınmaz ile İlgili Kayıtlar

Bursa İli Osmangazi İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 27 Aralık 2010 tarihli taşınmaz bilgilerini içeren yazısına göre, taşınmaz ile ilgili kayıtlar aşağıda belirtildiği gibidir, taşınmaz ile ilgili sair kayıtlar raporumuzun "Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" başlıklı VII. Bölümün 6.1 sayılı kısmında belirtilmiştir:

Haklar:

- Akfen GYO lehine 30 yıl süreli, 7 Ağustos 2008 tarih ve 23651 yevmiye numarası ile daimi ve müstakil üst hakkı tescil edilmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

- Bu parsel lehine aynı köy 7220 ada 1, 7222 ada 1, aynı köy 1628, 1630 parseller aleyhine 12 Haziran 1991 tarih ve 3923 yevmiye numarası ile İrtifak hakkı bulunmaktadır.

7. Mercure Hotel Girne ve Casino

(I) Genel

Kiracı sıfatıyla Akfen GT ile kiralayan sıfatıyla Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ("KKTC") Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü arasında akdedilen 49 yıl süreli ve 15 Temmuz 2003 tarihli kira sözleşmesi ile tapuda Girne kazası, Karaoğlanoğlu köyü/kasabası, Kuzuncuk mevkii, XII pafta, 91/5 parselde kayıtlı 30 dönüm, 1 evlek, 2.000 ayakkare yüzölçümlü arazi ("Girne Taşınmazı") turizm yatırımı yapmak amacıyla Akfen GT'ye kiralanmıştır.

Mercure Hotel Girne, Akfen GT ile Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Ltd. Şti. ("Serenas") arasında akdedilen 3 Aralık 2007 tarihli kira sözleşmesi uyarınca Serenas tarafından işletilmektedir.

Mercure Otel Girne'nin zemin katında bulunan casino alanı Akfen GT ile Voyager Kıbrıs Limited ("Voyager") arasında 15 Mart 2007 tarihinde akdedilen kira sözleşmesi uyarınca Voyager tarafından işletilmektedir.

(II) Taşınmazla İlgili Önemli İzinler

Kıbrıs Mercure Hotel için İzin Belgesi, Otel İşletme İzin Belgesi, ÇED Olumlu Kararı, Yatırım Teşvik Belgesi alındığı görülmüştür.

Otel faaliyetlerine ilişkin olarak tarafımıza sunulmuş olan önemli izinler ve ruhsatlar aşağıda EK-1'de yer almaktadır.

(III) Taşınmaz İle İlgili Kayıtlar

Rehinler: ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi ile Akfen GT arasında Akfen GT'ye 21.000.000 Avro'ya kadar kredi kullanılmasına ilişkin imzalanan 8 Eylül 2008 tarihli genel kredi sözleşmesinin teminatını teşkil etmek üzere Girne Taşınmazı'nda bulunan Mercure Otel Girne'deki tüm tesis ve binalar ile tüm yatırımların bütünüyle parçaları ve eklentileri üzerinde ING Bank A.Ş. lehine fevki banka tarafından bildirilinceye kadar 42.000.000 Avro değerinde 1. derece ipotek tesis edilmesine ilişkin olarak Akfen GT ile ING Bank A.Ş. arasında 4 Eylül 2008 tarihli ipotek senedi akdedilmiştir.

Haklar: KKTC Maliye Bakanlığı tarafından Akfen GT'ye hitaben düzenlenmiş olan ipotek tesis edilmesine izin verilmesine ilişkin 1 Eylül 2008 tarihli MLB. 0.00 32/83-08/3214 sayılı izin yazısında Akfen GT'nin Girne Taşınmazı ve Mercure Otel Girne olarak bilinen Turistik Tesis ve tesisdeki tüm bina ve yatırımların üzerinde, Taşınmaz Hazine Malları Yasası kapsamında kira süresince aynı hakkının mevcut olduğu teyit edilmiştir.

Yukarıda belirtilen tüm taşınmazlar ile ilgili sözleşmelere ilişkin ayrıntılı açıklamalar aşağıda "Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" başlıklı VII. bölümde yer almaktadır.

AKFEN GYO PORTFÖYÜNDE YER ALAN PROJELER

8. Esenyurt Ibis Otel

(I) Genel

Üzerinde Esenyurt Ibis Otel'in inşa edilmekte olduğu İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yakuplu mahallesi, F21d24d3a pafta, 404 ada, 39 no'lu parselde kayıtlı 1.755,37 metrekare yüzölçümlü arazinin ("Esenyurt Taşınmazı") mülkiyetinin tamamı Akfen GYO'ya aittir.

Esenyurt Ibis Otel, Akfen GYO ile Tamaris arasında 16 Ağustos 2010 tarihinde akdedilen kira sözleşmesi kapsamında Akfen GYO tarafından Accor'un iştiraki olan Tamaris'e kiraya verilmiştir. İnşasına kısa bir süre önce başlanmış olan Esenyurt Ibis Otel'in işletmeye açılış tarihi Kira Sözleşmesinde 30 Haziran 2012 tarihi olarak öngörülmekte olup, işletmeye açıldığında Tamaris

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

tarafından söz konusu kira sözleşmesi kapsamında işletilecektir ve kira müddeti de işletmeye açıldığı tarihte başlayacaktır.

(II) Taşınmazla İlgili Önemli İzinler ve Yapı Denetimi

Esenyurt Ibis Otel için Yapı Ruhsatı ve ÇED Gerekli Değildir Belgesi alındığı görülmüştür.

Esenyurt Ibis Otel 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olup, Esenyurt Ibis Otel'e ilişkin projelerin incelenmesi, Esenyurt Ibis Otel'in ruhsata ve eklerine uygun olarak yapılmasının denetlenmesi hizmetinin Etik Yapı Denetimi Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmesine ilişkin 30 Aralık 2009 tarihinde Akfen GYO ile Etik Yapı Denetimi Limited Şirketi arasında yapı denetimi hizmet sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu sözleşmede Yapı Denetim Kanununun 5'inci maddesine uygun olarak hizmetin konusu, yeri, inşaat alanı, süresi, yapı denetimi hizmet bedeli, yapı denetiminde görev alacak teknik personel listesi ve diğer yükümlülüklerle ilişkin hükümler yer almaktadır.

Otel faaliyetlerine ilişkin olarak tarafımıza sunulmuş olan önemli izinler ve ruhsatlar aşağıda EK-1'de yer almaktadır.

(III) Taşınmaz ile İlgili Kayıtlar

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 22 Aralık 2010 tarihli taşınmaz bilgilerini içeren yazısına göre, taşınmaz ile ilgili kayıtlar raporumuzun "Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" başlıklı VII. Bölümün 6.1 sayılı kısmında belirtilmiştir.

9. Adana Ibis Otel

(i) Genel

Üzerinde Adana Ibis Otel'in inşa edilmekte olduğu tapuda, Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı mahallesi, 585 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı 2.213,00 metrekare yüzölçümlü arazinin ("Adana Taşınmazı") mülkiyetinin tamamı Akfen GYO'ya aittir.

Adana Ibis Otel, Akfen GYO ile Tamaris arasındaki 7 Eylül 2010 tarihli kira sözleşmesi kapsamında Accor'un iştiraki olan Tamaris'e kiraya verilmiştir. Adana Ibis Otel'in işletmeye açılış tarihi kira sözleşmesinde 31 Ocak 2013 olarak öngörülmekte olup, işletmeye açıldığında söz konusu kira sözleşmesi kapsamında Tamaris tarafından işletilecektir ve kira müddeti de işletmeye açıldığı tarihte başlayacaktır.

(ii) Taşınmazla İlgili Önemli İzinler ve Yapı Denetimi

Adana Ibis Otel için ÇED Gerekli Değildir Belgesi ve Temel Ruhsatı alındığı görülmüştür. Temel Ruhsatı, Adana Taşınmazı üzerinde yapılacak binanın temelleri toprak seviyesine çıkıncaya kadar ruhsat makamına kadimdir, toprak seviyesinde belediyeye müracaat edilerek esas ruhsatın (yapı ruhsatının) alınması gerekmektedir.

Adana Ibis Otel 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olup, Adana Ibis Otel'e ilişkin projelerin incelenmesi, Adana Ibis Otel'in ruhsata ve eklerine uygun olarak yapılmasının denetlenmesi hizmetinin Pegasus Yapı Denetimi Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmesine ilişkin 25 Ekim 2010 tarihinde Akfen GYO ile Pegasus Yapı Denetim Limited Şirketi arasında yapı denetimi hizmet sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu sözleşmede Yapı Denetim Kanununun 5'inci maddesine uygun olarak hizmetin konusu yeri, inşaat alanı, süresi, yapı denetimi hizmet bedeli yapı denetiminde görev alacak teknik personel listesi ve diğer yükümlülüklerle ilişkin hükümler yer almaktadır.

Otel faaliyetlerine ilişkin olarak tarafımıza sunulmuş önemli izinler ve ruhsatların listesi aşağıda EK-1'de yer almaktadır.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

(iii) Taşınmaz ile İlgili Kayıtlar

Adana İli, Seyhan İlçesi, Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 7 Aralık 2010 tarihli taşınmaz bilgilerini içeren yazısına göre, taşınmaz ile ilgili kayıtlar raporumuzun "Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" başlıklı VII. Bölümün 6.1 sayılı kısmında belirtilmiştir.

10. İzmir Ibis Otel

(i) Genel

Üzerinde İzmir Ibis Otel'in inşa edileceği, İzmir ili, Konak İlçesi, Alsancak mahallesi, 7656 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı 629 metrekare yüzölçümlü arazinin ("İzmir Taşınmazı") mülkiyeti T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne aittir.

Yüklenici sıfatıyla Akfen GYO ile idare sıfatıyla T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü adına hareket eden İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü arasında, üzerinde İzmir Ibis Otel'in inşa edileceği İzmir Taşınmazı'nın yapım karşılığı uzun süreli kiralama modeli çerçevesinde kiraya verilmesi amacıyla 16 Eylül 2010 tarihinde İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, (7656) Ada, (2) Parsel, Kira ve Yapım İşletme Sözleşmesi akdedilmiştir.

İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, (7656) Ada, (2) Parsel, Kira ve Yapım İşletme Sözleşmesi ile bahsi geçen İzmir Taşınmazı'nın kiralanması, üzerinde söz konusu sözleşmenin ekleri olan avan projeye, uygulama projelerine, söz konusu sözleşmenin hükümlerine ve arazinin imar durumu gereklerine uygun olarak bir otel yapılması, sözleşme süresince Akfen GYO tarafından işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü adına hareket eden İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğüne devredilmesine ilişkin olarak Yap-İşlet-Devret hakkı verilmiştir.

İzmir Ibis Otel, Akfen GYO ile Tamaris arasındaki 2 Şubat 2011 tarihli kira sözleşmesi kapsamında Accor'un iştiraki olan Tamaris'e kiraya verilmiştir. Tamaris ile imzalanan kira sözleşmesinde otelin inşaatına en geç 1 Mart 2011 tarihinde başlanacağı, otel inşaatının en geç 1 Temmuz 2012 tarihinde tamamlanacağı ve işletmeye açılış için öngörülen tarihin 1 Ekim 2012 olduğu düzenlenmiştir. İzmir Ibis Otel, inşası tamamlanarak otel işletmeye açıldığında söz konusu kira sözleşmesi kapsamında Tamaris tarafından işletilecektir.

(ii) Taşınmazla İlgili Önemli İzinler ve Yapı Denetimi

İzmir Ibis Otel için ÇED Gerekli Değildir Belgesi alındığı görülmüştür. Otelin inşasına henüz başlanılmamış olduğu bildirilmiş olup, bu nedenle İzmir Taşınmaz'ı ile ilgili olarak başkaca izin ve ruhsat bulunmamaktadır.

(iii) Taşınmaz ile İlgili Kayıtlar

İzmir İli, Konak İlçesi, Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nün taşınmaz bilgilerini içeren 8 Aralık 2010 tarihli yazısına göre taşınmaz ile ilgili kayıtlar aşağıda belirtilmektedir.

Şerhler: 16 Eylül 2010 tarihinde başlamak üzere 49 yıl süre ile Akfen GYO lehine kira şerhi 15 Şubat 2011 tarih ve 3272 yevmiye numarası ile tapu kütüğüne tescil edilmiştir.

Yukarıda belirtilen tüm taşınmazlar ile ilgili sözleşmelere ilişkin ayrıntılı açıklamalar aşağıda "Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" başlıklı VII. bölümde yer almaktadır.

V. SİGORTA

GYO Tebliği'nin "Sigorta mecburiyeti" başlıklı 33'üncü maddesi uyarınca ortaklık portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ayrıca portföydeki projelerin tamamlanamama veya varlıkların değer kaybına ilişkin sigorta yapılması mümkündür.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Şirket ana sözleşmesinin 12'nci maddesinin 2'nci fıkrası uyarınca şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigorta edilmesi zorunludur.

Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri, Eskişehir Ibis Otel, Trabzon Novotel, Gaziantep Novotel ve Ibis Otelleri, Kayseri Novotel ve Ibis Otelleri, Adana Ibis Otel ve Bursa Ibis Otel'e ait sigorta poliçeleri tarafımızca incelenmiş olup poliçeler ile ilgili özet bilgiyi içeren tablo EK 1'de listelenmiştir.

VI. ŞİRKET İŞTİRAKLERİ

GYO Tebliğinin 32/A maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sadece a) İşletmeciler şirketlere, b) Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, c) Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere, d) Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere, e) İktisap tarihinde gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, iştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere, f) Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere iştirak edebilirler. Ancak ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosunda yer alan portföy değerlerinin %10'undan fazla olamaz.

GYO Tebliğinin 26'ncı maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları hiç bir şirkette sermaye veya oy haklarının %5 inden fazlasına sahip olamazlar, ancak GYO Tebliğinin 32/A maddesinde belirtilen iştiraklerde bu sınır aranmamaktadır.

Şirket'in mevcut hissedarlığı %5'den fazla olan Türk kanunlarına göre kurulmuş ve faaliyetlerini yürüten tek iştiraki Akfen GT'dir. Şirket'in Akfen GT sermayesinde sahip olduğu pay oranı %99,9998'dir.

Akfen GYO'nun Akfen GT şirketindeki iştirakinin GYO Tebliğinin 32/A maddesinde sayılan istisna hükümlerinden (e) bendine dayandırılabilmesi tespit edilmiştir. İktisap tarihinde gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, Akfen GT şirketinin bilanço aktifinin en az % 75'ini oluşturup oluşturmadığı finansal veriler ile tespit edilmelidir.

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat Anonim Şirketi

1) Faaliyet Alanı

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat Anonim Şirketi, Ankara Ticaret Sicil Memurluğu'nda 20 Ağustos 1999 tarihinde tescil ve 24 Ağustos 1999 tarih ve 4862 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 106'ncı ve 107'nci sayfalarında ilan olunan ana sözleşmesi uyarınca "T-T Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi" unvanı altında kurulmuştur. Akfen GT nevi değişikliği yaparak limited şirketten anonim şirkete çevrilmiş söz konusu ana sözleşme değişikliği 31 Temmuz 2002 tarihli ve 5603 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 225'inci ve 226'nci sayfalarında yayınlanmış ve söz konusu değişiklik sonucu şirket unvanı T-T Turizm İnşaat Tarım Besicilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değişmiştir.

Akfen GT'nin ana sözleşmesinin "Şirket Unvanı" başlıklı 2'nci maddesinin 22 Eylül 2006 tarihinde tescil ve 22 Eylül 2006 tarih ve 6651 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 53, 54 ve 55'inci sayfalarında ilan olunan tadili neticesinde unvanı "Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiştir.

Akfen GT'nin merkezi İstanbul'a nakledilerek Akfen GT ana sözleşmesinin "Şirketin Merkezi" başlıklı 4'üncü maddesinin tadili 13 Ocak 2009 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nda tescil edilmiş ve 19 Ocak 2009 tarihli ve 7230 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 390'uncü sayfasında yayınlanmıştır. Akfen GT, İstanbul Ticaret Sicil'ine 687712 sicil numarası ile kayıtlıdır. Akfen GT'nin merkezi Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 201 C Blok Kat: 8 Daire: 151 Levent İstanbul'dur.

Akfen GT'nin iştegal konuları ve faaliyetleri ana sözleşmesinin "Maksat ve Mevzu" başlıklı 3'üncü maddesinde düzenlenmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

KKTC Resmi Kabz Memurluğu ve Mukayyitlik Dairesi tarafından 14 Aralık 2010 tarihli olarak düzenlenen "Bir Yabancı Şirket Tescil Onay Belgesi"nde Akfen GT'nin bir yabancı şirket olarak 2 Eylül 2002 tarihinde KKTC Resmi Kabz Memurluğu ve Mukayyitlik Dairesi nezdinde tescilinin yapıldığının onaylandığı belirtilmektedir.

ii) Sermayesi ve Mevcut Pay Sahipleri

Akfen GT'nin ana sözleşmesinin "Şirketin Sermayesi" başlıklı 6'ncı maddesinin 2 Kasım 2010 tarihinde tescil ve 8 Kasım 2010 tarihli ve 7685 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 421'inci ve 422'nci sayfalarında ilan olunan tadili uyarınca sermayesi 50.000.000.-TL olup, bir hissenin nominal değeri 25.- TL'dir. Akfen GT'nin pay defterine göre mevcut hissedarları, sahip oldukları hisse adetleri ve nominal hisse değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Hissedar	Hisse Adedi	Nominal hisse Değeri (TL)
Şafak Akın	1	25
Hamdi Akın	1	25
Akınısı Makina San. ve Tic. A.Ş.	1	25
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.	1	25
Akfen GYO	1.999.996	49.999.900
Toplam	2.000.000	50.000.000

Akfen GYO'nun sahip olduğu 280.000 adet hisse sözleşme tarihinde hisselerin sahibi olan Akfen İnşaat ile T. Vakıflar Bankası T.A.O Kavaklıdere Şubesi arasında akdedilen 30 Haziran 2004 tarihli hisse senedi rehin sözleşmesi uyarınca T. Vakıflar Bankası T.A.O'ya rehn edilmiştir. Sözleşmeye ilişkin bilgi raporumuzun "Şirket İştirakleri" başlıklı VI. bölümünün "Önemli Sözleşmeler" başlıklı (v). paragrafının 8'inci maddesinde açıklanmıştır.

Akfen GT'nin hissedarları ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında imzalamış olan 8 Eylül 2008 tarihli hisse senedi rehin sözleşmeleri uyarınca hissedarların Akfen GT'de sahip olduğu hisselerden 280.000 adedi ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi'ne rehn edilmiştir. Sözleşmelere ilişkin bilgi raporumuzun "Şirket İştirakleri" başlıklı VI. bölümünün "Önemli Sözleşmeler" başlıklı (vi). paragrafının 5'inci maddesinde yer almaktadır.

iii) Yönetim Kurulu Kararları

Akfen GT'nin yönetim kurulu karar defterlerinde yer alan 2008, 2009 ve 2010 yıllarına ait yönetim kurulu kararları incelenmiş ve bu kararların Akfen GT'nin olağan işlerine ve yönetimine ilişkin olduğu tespit edilmiştir.

iv) Genel Kurul

Akfen GT'nin 2007 yılından bu yana gerçekleştirmiş olduğu genel kurullar aşağıdaki gibidir:

Toplantı	Toplantı Tarihi	Ticaret Sicil Gazetesinde Yayımlanma Tarihi	Genel Kurul Kararının Konusu
2006 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	6 Haziran 2007	14 Haziran 2007	Yönetim Kurulu üyelerinin ve denetçilerin seçilmesi
2007 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	30 Mayıs 2008	11 Haziran 2008	Yönetim Kurulu üyelerinin seçilmesi
Olağanüstü Genel Kurul	1 Aralık 2008	19 Ocak 2009	Şirket Ana Sözleşmesinin "Şirketin Merkezi" başlıklı 4. maddesinin tadili ve Denetim Kurulu'nun seçimi

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

2008 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	22 Mayıs 2009	12 Haziran 2009	Yönetim Kurulu üyelerinin ve denetçilerin seçilmesi
2009 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	26 Mart 2010	5 Nisan 2010	Şirket Ana Sözleşmesinin "Şirketin Sermayesi " başlıklı 6. maddesinin değiştirilmesi ve denetçilerin seçimi
Olağanüstü Genel Kurul	1 Kasım 2010	8 Kasım 2010	Şirket Ana Sözleşmesinin "Şirketin Sermayesi " başlıklı 6. maddesinin değiştirilmesi

Akfen GT'nin EK-1'de yayımlandıkları Ticaret Sicil Gazete tarih ve sayıları detaylı bir şekilde yer alan 2007, 2008, 2009 ve 2010 yıllarına ilişkin genel kurul kararları incelenmiş ve incelememiz sonucunda sunulan bu genel kurul kararlarının Akfen GT'nin olağan işlerine ve yönetimine ilişkin olduğu tespit edilmiştir.

v) İştirakler:

A) RUSSIAN HOTEL INVESTMENT B.V.

Akfen GYO'nun 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla hazırlanmış olan Bağımsız Denetim Raporundan görüldüğü üzere Akfen GT'nin % 50 hissesine sahip olduğu iştiraki olan Russian Hotel Investment B.V. 21 Eylül 2007'de Hollanda'da kurulmuştur ve şirketin ana faaliyet konusu Rusya'da ve Ukrayna'da Accor tarafından işletilecek olan yatırımlarını geliştirmektir.

B) RUSSIAN PROPERTY INVESTMENT B.V.

Akfen GYO'nun 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla hazırlanmış olan Bağımsız Denetim Raporundan görüldüğü üzere Akfen GT'nin iştiraki olan Russian Property Investment B.V. Hollanda'da kurulmuştur, Akfen GT, Russian Property Investment BV'nin hisselerinin %50'sini elinde bulunduran Akfen Gayrimenkul Geliştirme ve Ticaret A.Ş.'den 5 Haziran 2009 tarihinde devralmıştır ve şirketin ana faaliyet konusu, Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmektir.

vi) Önemli Sözleşmeler

Akfen GT'nin taraf olduğu ve faaliyetine ilişkin olarak akdettiği önemli sözleşmelere ilişkin açıklamalar aşağıda sunulmaktadır ve söz konusu sözleşmeler Ek-1'de listelenmiştir.

1. Mercure Otel Mal Sahibi Kira Sözleşmesi:

Akfen GT ile KKTC Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü arasında Girne Taşınmazı'nın turizm yatırımı yapmak amacıyla Akfen GT'ye 49 yıllığına kiralanmasına ilişkin 15 Temmuz 2003 tarihli kira sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşme uyarınca kira süresi 1 Ağustos 2003 tarihinden 31 Temmuz 2052 tarihine kadar olmak üzere 49 yıldır. Kira süresi sonunda sözleşme kendiliğinden feshedilmiş sayılacak ve taraflar arasında yeni bir sözleşme imzalanmaması halinde kiracının yapmış olduğu tüm yatırımlar tesis ve binalar Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devletine ve/veya kiralayana kalacaktır.

Sözleşmenin konusunu Girne Taşınmazı'nın Akfen GT tarafından üzerinde 528 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel inşaatı yapılması, tamamlandığında Turizm ile ilgili Bakanlıktan işletme izni alarak hizmete açılması için turizm yatırımı amacıyla Akfen GT'ye kiralanması teşkil etmektedir.

Kira Sözleşmesinin 6'ncı maddesinde Akfen GT'nin Girne Taşınmazı üzerinde gerçekleştireceği turizm yatırımı için teşvik belgesinde öngörülen ve söz konusu maddede de belirtilen tutarda yatırım yapacağı düzenlenmiştir

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Kira Sözleşmesinin 8'inci maddesinde Akfen GT'nin taşınmazı, ancak mal sahibinin yazılı iznini aldıktan sonra, kısmen veya tamamen başkalarına devredebileceği, kiralayabileceği, kullanımına verebileceği veya ortak alabileceği düzenlenmiştir.

Kira Sözleşmesinin 9'uncu maddesinde Akfen GT'nin inşaat safhasında ve hizmete girdikten sonra Turizm Endüstrisi Teşvik yasası kapsamına giren muafiyetlerden faydalanma hakkına sahip olacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmede Akfen GT'nin sözleşmede belirtilen miktarda yıllık kira bedeli ödeyeceği ve kira bedelinin müteakip yıllar için sözleşmede belirtilen oranda artırılarak uygulanacağı düzenlenmiştir. Sözleşmenin 1'inci maddesinde kira bedelinin aylık olarak ödeneceği ve Sözleşmenin 14'üncü maddesinde Akfen GT'nin kiralayana 1 yıllık kira tutarı kadar banka teminat mektubu vereceği ve banka teminatını her yıl kira sözleşmesindeki kira bedeline uygun olarak yenileyeceği düzenlenmiş ise de söz konusu 14'üncü maddede kira bedelinin yıllık ödenmesi halinde teminat mektubu alınmayacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmenin ilgili KKTC mevzuatı çerçevesinde Tapu ve Kadastro Dairesine kaydedilebilmesi için Devlet Emlak ve Malzeme Dairesinin yazılı izninin gerektiği, Girne Taşınmazı üzerine yapılan tesis ve binaların ipoteklenebilmesi için tekrar Ekonomi ve Malye Bakanlığının yazılı iznine tabi olacağı düzenlenmiştir. 2007/3064 sayılı Tapu ve Kadastro Dairesi Devlet Hazine Belgesi'nde söz konusu kira sözleşmesinin Devlet Hazine Malı Kira Kütüğünde kaydolunduğu belirtilmektedir.

Sözleşme KKTC mevzuatına tabidir ve sözleşmede sözleşmenin 17/1981 sayılı Kira Denetim Yasası kapsamı dışında olduğu düzenlenmiştir.

2. Serenas Kira Sözleşmesi:

Kiralayan sıfatıyla Akfen GT kiracı sıfatıyla Serenas arasında Girne Taşınmazı üzerinde Akfen GT tarafından "Mercure" isimli 5 yıldızlı otel inşa edilmesi ve tamamlandığında Serenas tarafından işletilmek üzere Akfen GT tarafından Serenas'a kiralanması amacıyla 3 Aralık 2007 tarihli kira sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu sözleşme 3 Aralık 2007, 6 Şubat 2008 ve 31 Mart 2009 tarihlerinde tadil edilmiştir.

Sözleşmenin 2.1'inci maddesinde kira süresinin sözleşmede belirtilen teminat mektuplarının teslim edilmesi şartıyla 1 Ocak 2008 tarihinde başlayacağı, İşletme ruhsatının bu tarihe kadar alınmaması halinde işletme ruhsatının alındığı tarihin kira başlangıç tarihi olacağı, diğer tüm şartların yerine getirilmesine rağmen teminat mektubunun tamamen teslim edilememesi halinde, teminat mektubunun Akfen GT'ye teslim edildiği tarihin kira başlangıç tarihi olacağı ve bu sürenin 28 Şubat 2008 tarihinden daha uzun olamayacağı düzenlenmiştir. Söz konusu maddede ayrıca ilk kira döneminin sözleşme başlangıç tarihinin 5'inci yıldönümüne tekabül eden tarihte sona ermek üzere 5 yıl olduğu düzenlenmiştir. Sözleşmenin 2.2'nci maddesinde ilk kira döneminin sona ermesinden 6 ay önce tarafların görüşmeye başlayacakları, anlaşamamaları halinde Akfen GT uygun yeni bir kiracı bulunduğu takdirde bu kiracının ortalama teklifini Serenas'a bildireceği ve Serenas bu teklifi kabul ettiğini Akfen GT'ye bildirdiği takdirde ikinci 5 yıllık kira döneminin bu bedel üzerinden devam edeceği, söz konusu ikinci 5 yıllık kira döneminin sonunda sözleşmenin sona ereceği, söz konusu sona erme tarihinden en az 3 ay önce taraflardan biri tarafından diğerine yazılı olarak bildirilmediği takdirde sözleşmenin 1 yıl süre ile uzatılmış sayılacağı bu şekilde yenilenen her bir yıllık sürenin sona erme tarihinden yukarıda belirtilen süre öncesinden yukarıda belirtildiği şekilde ihbarda bulunulmadığı takdirde sözleşmenin sona ereceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 9.1'inci maddesinde Serenas tarafından Akfen GT'ye söz konusu maddede belirtilen yıllık kira bedellerinin ödeneceği Sözleşmenin 9.4'üncü maddesinde Sözleşmenin yürürlükte olduğu süre içerisinde KKTC'ye uygulanan izolasyonların kalkması halinde, izolasyonların yasal olarak kalktığı tarihten 3 ay sonra yürürlüğe girmek üzere kira bedelinin % 20 oranında artacağı, bu durumda takip eden ve taraflarca tespit edilmiş tüm kira dönemlerindeki kira bedellerinde de bu oranda artış olacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 8.1'inci maddesinde Serenas'ın sözleşmeden doğan borçlarının teminatı olarak Akfen GT'ye 3.000.000 Avro tutarında banka teminat mektubu vereceği düzenlenmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Sözleşmenin 6.2'nci maddesinde, kiralama süresi sonunda veya Sözleşmenin herhangi bir şekilde sona ermesi halinde Serenas'ın Mercure Otel'i listesi Sözleşmenin ekinde yer alan mobilya ve mefruşat ile birlikte otelin standardına uygun, hasarsız ve kullanılabilir biçimde Akfen GT'ye teslim edeceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 13.3'üncü maddesinde KKTC'deki izolasyonun ağırlaştırılması ve bu durumun Serenas'ın Otel'den elde ettiği ciroyu % 20'nin üzerinde olumsuz olarak etkilemesi halinde Serenas'ın ve Akfen GT'nin ikiye temsilcisinin 15 gün içerisinde bir araya gelerek bu durumun kira bedeli üzerindeki etkisini belirlemek için çalışmalar yaparak bir rapor hazırlayacakları, hazırlanan raporun taraflarca kabul edilmemesi veya hazırlayanlarca karara bağlanmamış olduğu takdirde Sözleşmenin tek tarafı olarak sona erdirilebileceği düzenlenmiştir.

3. Casino Kira Sözleşmesi

Akfen GT ile Voyager arasında Mercure Hotel'in zemin katında bulunan Casino alanının Casino işletmek için Voyager'a kiralanmasına ilişkin 15 Mart 2007 tarihli kira sözleşmesi imzalanmıştır.

Kira sözleşmesinin Akfen GT'nin ilgili mercilerden alacağı izni müteakip yürürlüğe gireceği düzenlenmiştir. Kira süresi 5 yıl olup daha sonraki 5 yıl için kiracıya opsiyon tanınmaktadır.

Sözleşmenin 1.5'inci maddesinde, Voyager'ın sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmesi halinde, Akfen GT'nin kira sözleşmesinin ilk döneminin bitmesinden sonra Casino'yu başka bir işletmeyle kiralamayı düşünmeyeceği, tarafların sözleşme süresini uzatma kararı alması halinde, yeni sözleşme süresinin 5 yıl olacağı, bu dönem için kira artışının müzakere edileceği, mutabakat sağlanmadığı takdirde, bu hususun kesinleştiği tarihten itibaren 3 ay içerisinde Voyager'ın hiçbir işleme gerek olmaksızın Casino'yu tahliye edeceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 2'nci maddesinde Casino'nun Voyager'a teslim edilmesinden önce Akfen GT tarafından tamamlanması gerekli yapım işleri ile ilgili hüküm ve koşullar düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 4.1'inci maddesinde kira döneminin 1 Temmuz 2007'de Casino'nun işletmeye açılması ile birlikte başlayacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmenin "Haksız Rekabet Etmeme Yükümlülüğü" başlıklı 3.9'uncu maddesinde Voyager'ın Casino ve Girne'de bulunan Mercure Otel ile rekabet yaratacak işlem ve eylemlere girişmeyeceğine dair taahhütleri düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 4.1'inci maddesinde kira bedeli yıllık ve sabit bedel olarak belirlenmiş olup ödemelerin 3 ayda bir peşin olarak yapılması kararlaştırılmıştır.

Sözleşmenin 4.4'üncü maddesinde Voyager'ın Sözleşmeden doğan yükümlülüklerinin ve borçlarının teminatı olarak; Voyager tarafından Akfen GT lehine Casino'daki slot makineleri, oyun masaları, oyun makineleri (elektronik ve manuel) ve mobilyaları üzerine 3.000.000 Avro bedelle teminat olarak rehlin konulacağı, bu teminatın Akfen GT'ye yukarıda belirtilen makine ekipman üzerinde tüm üçüncü kişilere karşı üstünlük tanıyacağı, bilcümle ipotek ve haciz işlemlerinin üzerinde olacağı ve söz konusu rehlin ilgili resmi kurumlarda tescil ettirileceğine dair hükümler düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 9'uncu maddesinde Sözleşmenin feshi halinde ve Sözleşmede tahliye ile ilgili olarak düzenlenen diğer hallerin gerçekleşmesi halinde Voyager'ın Casino'yu masrafları kendisine ait olmak üzere Casino alet, edevat ve donanımlarını da çıkarıp almak ve bu işlem sırasında herhangi bir hasara sebebiyet vermişse, söz konusu hasarı tazmin etmek suretiyle tahliye edeceği düzenlenmiştir.

4. ING European Financial Services plc. Kredi Sözleşmesi

Borçlu sıfatıyla Akfen GT ile kredi veren sıfatıyla ING European Financial Services plc. arasında Akfen GT'ye 21.000.000 Avro'ya kadar kredi kullanılmasına ilişkin 10 Eylül 2008 tarihli kredi sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşmenin özel kredi şartlarını düzenleyen 1 no.lu ekinde kredi teklifinin amacı işletme sermayesi olarak düzenlenmiş ise de, Akfen GT ile ING Bank A.Ş. arasında akdedilen aşağıda belirtilen 8 Eylül

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

2008 tarihli protokolde ve Akfen GYO'nun Bağımsız Denetim Raporunda söz konusu kredinin Akfen GT tarafından KKTC'de bulunan Mercure Otel'in finansmanı için muhtelif bankalardan kullanılmış olduğu kredilerin yeniden yapılandırılması (refinansmanı) amacıyla kullanılmış olduğu belirtilmektedir.

Sözleşmede 6 aylık faiz ödeme dönemleri belirlenmiştir. Son geri ödeme tarihi 10 Eylül 2015'dir.

Sözleşme kapsamında kullanılan kredinin teminatı olarak ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi tarafından ING European Financial Services plc. lehine 21.000.000 Avro tutarlı 10 Eylül 2008 tarihli teminat mektubu düzenlenmiştir. Teminat mektubunun süresi kredinin vade tarihi olan 20 Eylül 2015 tarihinde sona ermektedir.

ING European Financial Services Plc'den kullanılacak nakdi kredinin teminatı niteliğinde ING Bank A.Ş. tarafından düzenlenecek teminat mektubu için Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında 8 Eylül 2008 tarihli genel kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi ile ilgili açıklamalar aşağıda sunulmaktadır.

5. ING Bank A.Ş. Genel Kredi Sözleşmesi

Yukarıda belirtilen teminat mektubu nedeniyle Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında akdedilen 8 Eylül 2008 tarihli genel kredi sözleşmesi kapsamındaki kredi limiti 21.000.000 Avro'dur.

Akfen GYO, 8 Eylül 2008 tarihli genel kredi sözleşmesine gayrinakdi kredi tutarı olan 21.000.000 Avro için kefil olmuş ve sözleşmeyi müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatıyla imzalamıştır.

8 Eylül 2008 tarihli genel kredi sözleşmesinin özel şartlarını düzenlemek amacıyla Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Genel Müdürlük arasında 8 Eylül 2008 tarihli protokol akdedilmiştir. Söz konusu protokol 5 Ocak 2011 tarihli ek protokol ile tadil edilmiştir.

Söz konusu protokol uyarınca genel kredi sözleşmesi kapsamında ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi tarafından kullanılan kredinin teminatı olarak aşağıdaki belgeler akdedilmiştir:

- Serenas ile Akfen GT arasında 3 Aralık 2007 tarihinde imzalanan kira sözleşmesinden doğan kira alacaklarının ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi'ne temlik edilmesine ilişkin Akfen GYO ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında akdedilen temlik sözleşmesi;
- Voyager ile Akfen GT arasında 15 Mart 2007 tarihinde imzalanan kira sözleşmesinden doğan kira alacaklarının ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi'ne temlik edilmesine ilişkin Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında akdedilen temlik sözleşmesi;
- Akfen GYO'nun Akfen GT'de sahip olduğu sözleşme tarihinde Akfen GT sermayesinin % 49,9993'üne tekabül eden 279.996 adet hissenin ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi'ne rehnedilmesine ilişkin Akfen GYO ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında 8 Eylül 2008 tarihinde akdedilen hisse senedi rehin sözleşmesi; Sözleşmeye ilişkin ayrıntılı bilgi raporumuzun "Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" başlıklı VII. bölümünün 8'inci maddesinde yer almaktadır.
- Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş., Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş., Hamdi Akın ve Şafak Akın'ın Akfen GT'de sahip olduğu 1'er adet hissenin ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi'ne rehnedilmesine ilişkin söz konusu hissedarlar ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında 8 Eylül 2008 tarihinde akdedilen hisse senedi rehin sözleşmeleri;
- Mercure Otel Girne'deki tüm tesis ve binalar ile tüm yatırımların bütünleyici parçaları ve eklentileri üzerinde ING Bank A.Ş. lehine fekki banka tarafından bildirilinceye kadar 42.000.000 Avro değerinde 1. derece ipotek tesis edilmesine ilişkin olarak Akfen GT ile ING Bank A.Ş. arasında 4 Eylül 2008 tarihinde akdedilen ipotek senedi.

6. Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Kredi Sözleşmesi

Akfen GT ile Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. arasında Akfen GT'ye 17.137.930.TL'ye kadar yatırım harcamalarında kullanılmak üzere kredi kullanılmasına ilişkin kredi sözleşmesi imzalanmıştır.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Söz konusu kredi sözleşmesi uyarınca kredinin vadesi 3 yıl anapara ödemesiz dönem dahil 7 yıldır.

Akfen İnşaat, Güneşyat Gemicilik İnşaat Gıda ve Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş., Güneş Kimyevi Maddeler Pazarlama Nakliyat Gemicilik İnşaat Turizm Tekstil Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş., ve Şakir Özen kredi sözleşmesini müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatıyla imzalamışlardır.

Kredinin teminatı olarak muhtelif bankalardan teminat mektubu temin edilmiştir.

T. Vakıflar Bankası T.A.O tarafından düzenlenen teminat mektuplarının teminatı olarak krediye kefil olan Akfen İnşaat'ın Akfen GT'de sahip olduğu hisseler üzerinde T. Vakıflar Bankası T.A.O lehine rehin tesis edilmiştir. Bu kapsamda Akfen İnşaat'ın Akfen GT'de sahip olduğu 7.000.000 TL nominal değerdeki 280.000 adet hissenin rehnine ilişkin Akfen İnşaat ile T. Vakıflar Bankası T.A.O Kavaklıdere Şubesi arasında 30 Haziran 2004 tarihli hisse senedi rehin sözleşmesi imzalanmıştır.

7. Akfen GT'ye Devredilmesi Planlanan Bafra Kira Sözleşmesi:

Akfen GT yetkililerince tarafımıza temin edilmiş olan Akfen İnşaat 10.02.2011 tarih ve 2011/03 sayılı yönetim kurulu kararında Akfen İnşaat'a Orman Dairesi tarafından 30.12.2010 tarihli kira sözleşmesi ile kiralanmış K-116-2011 sayılı karar ile Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanan Bafra Turizm Yatırım Bölgesi 7 numaralı alan ile ilgili kira sözleşmesinin Akfen GT'ye devrine, tüm kiracılık haklarından Akfen GT lehine feragat edilmesine karar verilmiş olduğu görülmüştür.

Akfen GT yetkililerince tarafımıza bir kopyası temin edilmiş olan söz konusu kira sözleşmesi ile ilgili açıklamalar aşağıda sunulmaktadır:

Kiracı sıfatıyla Akfen İnşaat ile kiralayan sıfatıyla Orman İşleriyle görevli Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Tarım ve Doğal Kaynaklar Bankalığı'nı temsilen Orman Dairesi ("Kiralayan") arasında 30 Aralık 2010 tarihinde kira sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşmede Kiralayan'ın YİM 38/2006 ve 39/2006 sayılı Yüksek İdare Mahkemesinin almış olduğu karar ile Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile Akfen İnşaat arasında imzalanmış kira sözleşmesinin hükümsüz olduğu ve "19/2003 sayılı Alçak Orman Arazilerinin Devri ve İcarı Yasası" kapsamında kiralanması gerektiği kararına atfen kira konusu arazinin ("Mecur") Akfen İnşaat'ın Mecur üzerinde Turizm Planlama Dairesi'nin onaylayacağı ön projeye ve müteakiben de onaylanacak esas projeye uygun turistik tesisi inşa edip ve/veya tamamlayıp turizm amacı ile hizmete sokması amaç ve koşulu ile Akfen İnşaat'a kiralamayı ve Akfen İnşaat'ın da bu amaç ve koşulla kirasına almayı kabul ettiği düzenlenmiştir.

Kira sözleşmesinde kira konusu arazi P/H XVI 1'de bulunan 23/2/1/1+ 23/4 nolu parsel ve 167.83 dönüm büyüklüğündeki 7 no'lu yatırım alanı olarak tarif edilmiştir.

Sözleşmede kira süresi 30 Aralık 2010 tarihinden başlayıp 29.12.2059 tarihinde sona ermek üzere 49 yıl olarak düzenlenmiştir.

Sözleşmede Değerlendirme ve Kira Takdir Komisyonu tarafından Kira ve Değer Takdir Raporu ile belirlenen 1. yıl kira bedeli düzenlenmiş olup, ikinci ve müteakip yılların kirasının 19/2003 sayılı yasa ve bu yasa altında yapılan tüzükte yer alan 16'ncı madde ve tüzükte ekli cetvel II'de verilen faktörler dikkate alınarak bir önceki yıla oranla %3 oranında artacağı düzenlenmiştir.

Sözleşme'nin 12'nci maddesinde Akfen İnşaat'ın sözleşme tarihindeki şirket hisselerinin %50'sinden fazlasının 3'üncü kişilere devredemeyeceği, bu oranı aşan hisse devirleri ve /veya sözleşme tarihindeki hissedarların hisse oranlarını %50'nin altına düşürecek sermaye değişikliklerinin ve/veya hisse tahsislerinin Turizm'den sorumlu Bakanlığın uygun görmesi koşullarına bağlı olarak Bakanlar Kurulunun onayına tabi olacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 10'uncu maddesinde Akfen İnşaat'ın sözleşmeye konu arazi ve/veya hizmete konacak tesisi Kiralayan'ın yazılı müsaadesi olmaksızın ve ilgili 19/2003 sayılı yasanın aradığı şartlar yerine getirilmeden devredemeyeceği, ancak onaylanan projenin İnşaatının %50'sinin tamamlanması halinde projenin aynen uygulanması şartı ve Bakanlar Kurulunun izni ile mecuru ve/veya tesisi kısmen veya tamamen başkalarına devredebileceği, kiralayabileceği, kullanıma verebileceği ve/veya

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

ortaklık tesis edebileceği düzenlenmiştir. Akfen GT yetkililerince tarafımıza bir kopyası temin edilmiş olan Bakanlar Kurulu'nun K-348-2011 sayılı kararında Orman Dairesi Müdürlüğü ile Akfen İnşaat arasında 30 Aralık 2010 tarihinde imzalanmış olan olan kira sözleşmesinin Akfen GT'ye devredildiğinin onaylandığı belirtilmiştir.

vii) İzinler

Akfen GT'ye ait tarafımıza sunulmuş olan önemli izinler ve ruhsatlar aşağıda EK-1'de yer almaktadır.

viii) Uyuşmazlıklar

Akfen GT avukatlarının hazırladığı 14 Ocak 2011 ve 2 Şubat 2011 tarihli raporlar uyarınca Akfen GT'nin taraf olduğu derdest davalar ve icra takibi toplam sayısı 3'dür. Bu davaların 1'inde Akfen GT davalı, 1'inde davacı, icra takibinde ise alacaklı konumundadır.

Derdest olmayan uyuşmazlıklar dikkate alınmamıştır.

Akfen GT'nin avukatlarından alınan ayrıntılı ve güncel rapor Hukukçu Raporumuzun EK-1 kısmında sunulmaktadır.

> Akfen GT tarafından açılan dava:

DAVACI	DAVALI	MAHKEME	KONU	SONUÇ
Akfen GT	Aquamach Deniz Su ve Atıksu Arıtım İnş. A.Ş.	Ankara 8. Asliye Ticaret Mahkemesi Dosya no: 2008/413 Esas.	35.000 TL. değerindeki itirazın iptali davası	Yargılama ilk derece mahkemesinde devam etmektedir.

Akfen GT tarafından, Aquamach Deniz Su ve Atıksu Arıtım İnşaat A.Ş. aleyhine Ankara 8. Asliye Ticaret Mahkemesi'nde 35.000 TL. değerinde itirazın iptali davası açılmıştır. Yargılama sırasında talep edilen alacak miktarının arttırılabileceği belirtilmiştir. Yargılama ilk derece mahkemesinde devam etmektedir.

> Akfen GT aleyhine açılan dava:

DAVALI	DAVACI	MAHKEME	KONU	SONUÇ
Akfen GT	Aquamach Deniz Su ve Atıksu Arıtım İnş. A.Ş.	İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi Dosya no: 2009/71 Esas	İtirazın iptali davası.	Yargılama ilk derece mahkemesinde devam etmektedir.

İstanbul 7. İcra Müdürlüğü'nün 2008/18805 Esas sayılı dosyası ile Aquamach Deniz Su ve Atıksu Arıtım İnşaat A.Ş. tarafından Akfen GT aleyhine 13 Temmuz 2007 tarih ve 20.127 Avro bedelli faturaya ilişkin başlatılan icra takibine Akfen GT, 1 Aralık 2008 tarihinde itiraz etmiştir. İtirazın iptali için İstanbul 6'nci Asliye Ticaret Mahkemesi'nde 2009/71 Esas sayılı dosya ile Akfen GT aleyhine itirazın iptali davası açılmıştır. Dava, Ankara 8. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2008/413 Esas sayılı dosyası ile birleştirilmiştir. Yargılama ilk derece mahkemesinde devam etmektedir.

> Akfen GT tarafından başlatılan icra takibi:

ALACAKLI	BORÇLU	İCRA MÜDÜRLÜĞÜ	KONU	SONUÇ
Akfen GT	Şengüller İnşaat Taah. San. Tic. Ltd. Şti.	Kadıköy 3. İcra Müdürlüğü Dosya no: 2005/998 Esas	Borç tutarı: 113.650,00 TL.	Dosyada işlem yapılmamaktadır.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Aşağıda açıklanan nedenlerle dosyada işlem yapılmamaktadır:

Borçlu adına kayıtlı araç ve gayrimenkuller, Akfen GT tarafından haczedilmiştir. Ancak mahcuz mallar üzerinde başka alacaklılar tarafından daha önceki tarihlerde konulmuş hacizler bulunmaktadır. Bu yönden başka alacaklılar tarafından işlem yapılmadığı takdirde hacizler düşecek ve bu şekilde hacizli malların satışı istenecektir. Hali hazırda satış talep edilmesi halinde satış bedelinin üst sıralardaki alacaklılara ödenecek olması nedeniyle faydalı olmayacağından icra dosyasında şimdilik işlem yapılmamaktadır.

ix) Taşınmaz ile İlgili Kayıtlar

1. Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında akdedilen 8 Eylül 2008 tarihli genel kredi sözleşmesinin teminatı olarak Girne Taşınmazı'nda bulunan Mercure Otel Girne'deki tüm tesis ve binalar ile tüm yatırımların bütünüyle parçaları ve eklentileri üzerinde ipotek tesis edilmesine ilişkin imzalanan ipotek senedi ile ilgili bilgiler raporumuzun "Akfen GYO Gayrimenkul Portföyü" başlıklı IV. bölümünün "Mercure Otel Girne ve Casino" başlıklı 7'inci maddesi altında açıklanmıştır.
2. Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında akdedilen 8 Eylül 2008 tarihli Genel Kredi Sözleşmesi'nin teminatı olarak Akfen GT'nin hissedarları ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında akdedilen hisse senedi rehin sözleşmeleri ile ilgili bilgiler raporumuzun "Şirket İştirakleri" başlıklı VI. bölümünün "Önemli Sözleşmeler" başlıklı (v). paragrafının 5'inci maddesi altında açıklanmıştır.
3. Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında akdedilen 8 Eylül 2008 tarihli Genel Kredi Sözleşmesi'nin teminatı olarak ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi ile akdedilen temlik sözleşmeleri ile ilgili bilgiler raporumuzun "Şirket İştirakleri" başlıklı VI. bölümünün "Önemli Sözleşmeler" başlıklı (v). paragrafının 5'inci maddesi altında açıklanmıştır.
4. Akfen İnşaat'ın Akfen GT'de sahip olduğu hisseler üzerinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kavaklıdere Şubesi lehine rehin tesis edilmesine ilişkin hisse senedi rehin sözleşmesi ile ilgili bilgiler raporumuzun "Şirket İştirakleri" başlıklı VI. bölümünün "Önemli Sözleşmeler" başlıklı (v). paragrafının 6'inci maddesi altında açıklanmıştır.

VII. ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Akfen GYO'nun taraf olduğu ve faaliyetine ilişkin olarak akdettiği önemli sözleşmelerin tarafları, imza tarihi ve konuları EK-1'de listelenmiştir.

1. Taşınmazlara İlişkin Sözleşmeler

1.1 Zeytinburnu

1.1.1 Kamu Arazisi Kesin Tahsis Belgesi

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 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu 8'inci maddesi gereğince Turizm Bakanlığına tahsis yapılan kamu arazisinin, 28 Nisan 1983 tarih 18031 sayılı Resmî Gazete yayınlanan Kamu Arazisininin Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi uyarınca Zeytinburnu Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine İrtifak hakkı yolu ile kesin tahsis yapılmıştır, söz konusu kesin tahsis süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıl olarak belirtilmiştir. Anılan kesin tahsis uyarınca, Maliye Hazinesi'ni temsilen İstanbul Defterdarlığı Millî 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 Resmî Senet kapsamında Akfen GYO lehine üst hakkı tesis edilmiştir. Bahsi geçen daimi ve müstakil üst hakkı Tapu Sicil Müdürlüğü'nde aynı tarih ve yevmiye sayısı ile tescil edilmiştir.

Söz konusu kesin tahsis ile ilgili hüküm ve koşullar Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü tarafından Akfen GYO'na hitaben düzenlenen 18 Kasım 2002 tarihli ve B.17.0.YGM.0.08.03/341.68.0001-1314-5562-39641 sayılı yazıda belirtilmiştir (bu belge aşağıda kısaca "Kesin Tahsis Yazısı" olarak adlandırılacaktır).

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Kesin Tahsis Yazısının tahsis süresinin düzenlendiği 2'inci maddesinde tahsis süresinin kesin tahsisin yapıldığını bildiren söz konusu yazının tarihinden itibaren 49 yıl olduğu belirtilmiştir.

Kesin Tahsis Yazısının bedel ve ödemelere ilişkin 4'üncü maddesinde; söz konusu maddede belirtilen ilk yıl üst hakkı tesis bedelinin başlangıçta ödeneceği, kesin tahsis süresinin müteakip yıllarında ise, tesisin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık hasılatından (cirodan) söz konusu maddede belirtilen oranda Hazineye ödeme yapılacağı ve ilk üç yıllık dönemde bu oranının %50'sinin uygulanacağı düzenlenmiştir. Kesin Tahsis Yazısının 6'ncı maddesinin (a) bendinde yukarıda belirtilen yıllık hasılat üzerinden hesaplanacak olan üst hakkı bedelinin her yıl peşin olarak ödeneceği düzenlenmiştir.

Kesin Tahsis Yazısının 6'ncı maddesinin (f) bendinde Akfen GYO adına yapılan tahsisin, kullanma hakkının tamamının veya bir kısmının Turizm Bakanlığının yazılı izni olmaksızın başkasına devredilmeyeceği, Akfen GYO'nun hisselerinin tamamını veya bir kısmını devrederken Turizm Bakanlığının yazılı iznini alması gerektiği, aksi halde tahsis iptal edileceği düzenlenmiştir.

Bu kapsamda, yapılan hisse devirleri nedeniyle Ek-1'de belirtilen T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü izinlerinin alındığı görülmektedir.

Kesin Tahsis Yazısının 6'ncı maddesinin (g) bendinde tahsis edilen taşınmaz mal üzerinde yapılan tesise ait Turizm Yatırımı veya İşletmesi Belgesinin iptal edilmesi halinde kesin tahsisin de iptal edileceği düzenlenmiştir.

Kesin Tahsis Yazısının 6'ncı maddesinin (h) bendinde, Kesin Tahsis Yazısında belirtilmeyen hallerde, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik hükümleri, bunlarda da açık bir hüküm olmaması halinde Turizm Bakanlığı tarafından belirlenecek esasların uygulanacağı düzenlenmiştir.

Kesin Tahsis Yazısının (b) bendinde yatırımın toplam maliyetinin %10'una tekabül eden 1.242.517,2-TL tutarında kesin ve süresiz teminat mektubunun Turizm Bakanlığına temin edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

1.1.2 Üst Hakkı Sözleşmesi

Zeytinburnu 1'inci Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Resmi Senet olarak Maliye Hazinesi ile Akfen GYO arasında 4 Aralık 2003 tarih ve 6650 yevmiye sayısı ile akdedilmiştir ve Zeytinburnu 1'inci Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Resmi Senet olarak Maliye Hazinesi ile Akfen GYO arasında 3 Eylül 2008 tarih ve 11096 yevmiye sayısı ile akdedilen sözleşme ile tadil edilmiştir.

Sözleşme ile Zeytinburnu Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine 4 Aralık 2003 başlangıç tarihi olmak üzere 49 yıl süreli bağımsız ve sürekli (dalmi ve müstakil) üst hakkı tesis edilmiştir. Söz konusu üst hakkı Zeytinburnu 1'inci Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından 4 Aralık 2003 tarih ve 6650 yevmiye sayısı ile tapuya tescil edilmiştir.

Üst hakkı sözleşmesi 3 Eylül 2008 tarih ve 11096 yevmiye sayısı ile akdedilen Resmi Senet kapsamında tadil edilmiş ve aynı tarihte tapuya tescil edilmiştir.

Üst hakkı sözleşmesinin 2'nci maddesinde üst hakkının süresinin 49 yıl olduğu 18 Kasım 2002 tarihinden başlayıp, 18 Kasım 2051 tarihinde sona ereceği düzenlenmiştir.

Üst hakkı sözleşmesinin üst hakkı bedeline ilişkin 7'inci maddesinde (i) zemin üst hakkı bedeli olarak ilk yıl için söz konusu maddede belirtilen bedelin ödeneceği sonraki yıllara ait üst hakkı ve kira bedellerinin Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı (TÜİK) tarafından açıklanan Üretici Fiyat Endeksinde (bir önceki yılın ayına göre değişim oranı) meydana gelen artış oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tahsil edileceği (ii) hasılatın pay ödenmesi ile ilgili olarak, üst hakkına konu taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen tesisin işletilmesinden elde edilen yıllık toplam hasılatın söz konusu maddede belirtilen oranında pay alınacağı, söz konusu hasılatın; tahsis olunan arazi üzerinde kurulan işletmelere ait tahakkuk eden her türlü mal ve hizmet satış bedelleri, faizler ile yapılan kiralama ve hizmet bedelleri dahil edileceği, tahsis edilen arazi üzerinde kurulan tesislerin tamamı veya bir kısmının işletmeciliğinin üçüncü kişi veya kuruluşlara verilmesi halinde, kiracıların yapacakları kiraya

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

verme işlemleri de dahil olmak üzere, kiraya verenlerin kira bedeli üzerinden, son kiracı olan işleticinin ise işletme hasılatı üzerinden söz konusu maddede belirtilen payı ödemeyi taahhüt edecekleri, kiracıların taahhütte bulunmamlarından dolayı bunlardan alınamayan hasılat paylarının kiraya verenlerden alınacağı düzenlenmiştir. Bu kapsamda Akfen GYO ve Tamaris tarafından söz konusu taahhütlerin verilmiş olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu maddede ayrıca ilk yıl zemin üst hakkı bedelinin başlangıçta ödeneceği, müteakip yıllara ilişkin zemin üst hakkı bedellerinin her yıl en geç 11 Kasım tarihine kadar, hasıllardan alınacak payların ise her bir bilanço dönemini takip eden Mayıs ayı içinde ödeneceği düzenlenmiştir.

Üst hakkı sözleşmesinin teminata ilişkin 8'inci maddesinde Akfen GYO'nun Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 18 Kasım 2002 tarihli yazısından itibaren 30 gün içerisinde yazıda belirtilen yükümlülüklerin yerine getirileceğine ilişkin Noterden onaylı bir taahhütname ile üst hakkı sözleşmesinde belirtilen tutarda kesin ve süresiz bir teminat mektubunu Turizm Bakanlığı'na teslim edeceği, teminatın iadesi ve gerektiğinde paraya çevrilmesi hususunda "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisli Hakkındaki" yönetmelik hükümleri uygulanacağı düzenlenmiştir.

Üst hakkı sözleşmesinin 15'inci maddesinde üzerinde üst hakkı kurulan alanın süresi sonunda üzerindeki bütün yapı ve tesisleriyle beraber sağlam ve işler durumda Hazineye teslim edileceği, bunun için Akfen GYO veya bir başka üçüncü kişi veya kuruluş tarafından herhangi bir tazminat veya bedel talep edilmeyeceği düzenlenmiştir.

Üst hakkı sözleşmesinin 20'inci maddesinde sözleşmede belirtilmeyen hallerde 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri, bunlarda açık bir hüküm olmaması halinde ilgili mevzuat uygulanacağı düzenlenmiştir.

1.1.3 Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri Kira Sözleşmesi

Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri 12 Aralık 2005 tarihinde kiraya veren sıfatıyla hareket eden Akfen GYO ile kiracı sıfatıyla hareket eden Accor arasında akdedilen kira sözleşmesi kapsamında Akfen GYO tarafından Accor'a kiraya verilmiştir. 12 Aralık 2005 tarihli söz konusu kira sözleşmesi, daha önce aynı taraflar arasında 9 Temmuz 2004 tarihinde akdedilmiş olan kira sözleşmesinin yerine kaım olmak üzere akdedilmiştir. Akfen GYO, Accor ve Tamaris arasında 19 Aralık 2005 tarihinde akdedilen transfer anlaşması uyarınca Accor'un kira sözleşmesinden doğan hak ve yükümlülükleri Tamaris'e devredilmiştir. Söz konusu kira sözleşmesi 28 Şubat 2008, 19 Eylül 2008 ve 29 Haziran 2010 tarihlerinde tadil edilmiştir.

Kira sözleşmesinin 2'inci maddesinde düzenlendiği üzere kira sözleşmesi 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna tabidir.

Kira müddeti Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otellerinin açılış tarihinden itibaren başlar. İlk kira müddeti açılış tarihi ile 31 Aralık 2010 tarihi arasındaki süre ile 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren 25 mali yıl toplamıdır. Tamaris kira müddetinin başlangıcından itibaren 15'inci tam mali yılın sona erdiği tarihten en geç 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya yazılı fesih ihbarında bulunarak sözleşmeyi söz konusu 15'inci yılın son günü itibarı ile feshetme hakkına sahiptir. Tamaris, kira sözleşmesinin süresini uzatmak istediği takdirde, yukarıda belirtilen ilk kira müddetinin sonuncu gününden 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya bu isteğine dair yazılı ihbarda bulunmak koşuluyla, kira sözleşmesinin süresini aynı şart ve koşullarla 10 tam mali yıl boyunca uzatma hakkına sahiptir.

Kira Sözleşmesinde Otellin Accor'un IBIS ve NOVOTEL Standartlarına uygunluk içinde tamamlanması için Akfen GYO ve Accor Teknik Departmanı arasında Kira Sözleşmesinde belirtilen tarihte bir Teknik Yardım Sözleşmesi akdedilmiş olduğu belirtilmektedir.

Tamaris tarafından Akfen GYO'ya her bir mali yılda için ödenecek olan yıllık kira bedeli a) Sözleşmede tanımlanan "Brüt Faaliyet Karı" esasına göre Sözleşmede belirtildiği şekilde hesaplanacak olan Düzeltilmiş Brüt Faaliyet Karınının Sözleşmede belirtilen oranı üzerinden hesaplanacak olan tutar ile b) Sözleşmede tanımlanan (KDV hariç) Brüt Hasılatın Sözleşmede belirtilen oranı üzerinden hesaplanacak tutardan hangisi yüksek ise o tutardır.

Sözleşmede her bir mali yıla ilişkin kira bedelinin Tamaris tarafından Akfen GYO'ya aşağıdaki şekilde ödeneceği düzenlenmiştir

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

- (a) aşağıda (b) paragrafında belirtilen hususlara tabi olarak söz konusu mali yıla ilişkin Düzeltilmiş Brüt Faaliyet Karının Sözleşmede belirtilen oranı üzerinden hesaplanacak olan tutar (i) Ocak, Şubat ve Mart aylarını kapsayan ilk üç aylık dönem için o yılın 14 Nisan tarihine kadar; (ii) Nisan, Mayıs ve Haziran aylarını kapsayan ikinci üç aylık dönem için o yılın 14 Temmuz tarihine kadar (iii) Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarını kapsayan üçüncü üç aylık dönem için o yılın 14 Ekim tarihine kadar (iv) Ekim, Kasım ve Aralık aylarını kapsayan dördüncü üç aylık dönem için o yılın 14 Ocak tarihinde en geç ilgili yılı izleyen yılın 14 Ocak tarihine kadar olmak üzere dört taksit halinde ödenecektir;
- (b) Söz konusu mali yıla ilişkin (KDV hariç) Brüt Hâsılâtın hesaplanıp tespit edilmiş nihai rakamı, söz konusu mali yılın tamamını kapsayacak şekilde ve Otelin söz konusu mali yıl içindeki Brüt Hâsılâtına (KDV hariç) ilişkin denetimden geçirilmiş finansal tablolar halinde takip eden mali yılın 31 Mart tarihinden önce Akfen GYO'ya temin edilir, bunun neticesinde yukarıda (a) paragrafında belirtildiği şekilde ödenen tutar, söz konusu mali yıla ilişkin (KDV hariç) Brüt Hâsılâtın Sözleşmede belirtilen oranı üzerinden hesaplanacak tutardan az ise, aradaki fark en geç takip eden yılın 14 Nisan tarihine kadar ödenecektir.

Kira Sözleşmesinde Akfen GYO'nun (kendisine ödenecek kira bedelleri dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere) Kira Sözleşmesi kapsamındaki haklarının tümünü veya bir kısmını finansal kurumlara akdedeceği sözleşmeler kapsamında finansal kurumlara temlik edebilir ve Kira Sözleşmesi ile ilgili olarak finansal kurumlara müdahale hakkı verebilir ancak söz konusu temlik Tamaris'e bildirmekle yükümlüdür ve Kira Sözleşmesinin ifasından Akfen GYO Tamaris'e karşı sorumlu olmaya devam edecektir. Akfen GYO Kira Sözleşmesinden doğan hak ve yükümlülüklerini Akfen Grubuna mensup şirketlere devredebilir, ancak Kira Sözleşmesinin ifasından münferiden ve müştereken sorumlu olacaktır. Tamaris Kira Sözleşmesinden doğan hak ve yükümlülüklerini ACCOR Grubu tarafından kontrol edilen şirketlere devredebilir ancak Kira Sözleşmesinin ifasından münferiden ve müştereken sorumlu olacaktır. Tamaris ayrıca ana işletme faaliyetleri ile ilişkili olmayan mağaza ve park alanı gibi Otel Bölümlerini kiraya verebilir. Kira Sözleşmesinde tarafların Kira Sözleşmesi kapsamındaki hak ve yükümlülüklerini yukarıda belirtilen haller dışında, devredemeyecekleri düzenlenmiştir. Kira Sözleşmesinde ayrıca Akfen GYO'nun ve Tamaris'in şirket bünyesindeki birleşme, ayrılma ve dönüştürme işlemlerinin devir olarak telakki edilmeyeceği düzenlenmiştir.

Kira Sözleşmesinde Tamaris'in Akfen GYO'ya depozito ödemeyeceği düzenlenmiştir.

Accor'un kira sözleşmesinden doğan hak ve yükümlülüklerinin Tamaris'e devredilmesine ilişkin Akfen GYO, Accor ve Tamaris arasında 19 Aralık 2005 tarihinde akdedilen transfer sözleşmesinin 1'inci maddesinde Accor'un kira bedeli ile giderlerin ödenmesi ve söz konusu kira sözleşmesinin koşullarının yerine getirilmesi ile ilgili olarak devir alan Tamaris ile birlikte münferiden ve müştereken sorumlu olmaya devam edeceği düzenlenmiştir.

1.1.4 Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri İnşaat Sözleşmesi

İş sahibi sıfatıyla Akfen GYO ve yüklenici sıfatıyla Akfen İnşaat arasında 1 Mart 2006 tarihinde inşaat sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşmenin konusu Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otellerinin inşaat işinin kaba inşaat işleri hariç anahtar teslimi olarak tamamlanmasıdır. Bu kapsamda Zeytinburnu Taşınmazı üzerindeki otel inşaatının tamamlanması ve proje yönetimini Akfen İnşaat üstlenmiştir.

Sözleşmenin 6'ncı maddesinde, sözleşme konusu işlerin tamamının maliyet + % 5 kâr esasına göre yapılacağı ve maliyetin Akfen İnşaat'ın gerçekleşen maliyeti olarak kabul edileceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 9'uncu maddesinde Akfen İnşaat'ın sözleşme konusu işleri iş programına uygun şekilde kusursuz ve noksatsız olarak 31 Ekim 2006 tarihine kadar tamamlamak ve işler vaziyette Akfen GYO'ya teslim etmek zorunda olduğu düzenlenmiştir. Akfen İnşaat'ın bu şarta herhangi bir surette riayet etmemesi durumunda cezalar uygulanacağı sözleşmede belirtilmiştir.

Akfen İnşaat'ın yükümlülükleri sözleşmenin 3'üncü maddesinde düzenlenmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Sözleşmenin 7'inci maddesinde ödemelerin aylık olarak yapılacak hakediş ödemelerine müteakip 5 iş günü içerisinde yapılacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 8'inci maddesinde hakedişlerin tanzim edildiği tarihe kadar Akfen İnşaat tarafından meydana getirilen imalat ve ihzarata ait bedellerin yazılacağı varsa ceza ve Akfen GYO alacakları kanuni ve nizami kesintilerin tevki edileceği belirtilmiştir.

İnşaat sözleşmesinde eksikli ve kusurlu yapılan işler ile ilgili düzenlemeler sözleşmenin "Geçici Kabul ve Kesin Kabul" başlıklı 19'uncu maddesinde düzenlenmiştir. Garanti süresi ise 20'nci madde uyarınca geçici kabul ve kesin kabul arasında geçen süreden ibarettir. Sözleşmede hilafına bir kayıt bulunmadığı takdirde, gizli kusurlar konusunda Borçlar Kanunu'nun 363'üncü maddesi hükümleri mahfuz kalmak şartıyla, sözleşme kapsamına giren tüm işlerin garanti süresi sözleşme içeriğine göre Akfen GYO'nun geçici kabulünden itibaren 1 yıldır.

GYO Tebliği'nin 36'ncı maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yürüttüğü projelerin inşaatlarının, tarafların İnşaat İşlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunludur. Söz konusu İnşaat sözleşmesi GYO Tebliği'nin 36'ncı maddesinde belirtildiği üzere müteahhidin borçlarını, ödeme koşullarını, ayıba karşı tekeffülün şartlarını ve iş sahibinin tazminat isteme hakkını kapsamaktadır.

1.2 Eskişehir

1.2.1 Mal Sahibi Kira Sözleşmesi

Mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan Eskişehir Taşınmazı ile ilgili olarak Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Özel Mülkiyetindeki Gayrimenkulün Otel Olarak İşletilmek Üzere Kiraya Verilmesi İşi Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından 2886 Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde 5/g maddesine göre pazarlık usulü ile ihaleye çıkarılmış, Akfen İnşaat'ın 24 Aralık 2004 tarihinde yapılan söz konusu ihaleyi kazanması üzerine ihale konusu iş ile ilgili olarak Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile Akfen İnşaat arasında 8 Ağustos 2005 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen kira sözleşmesi Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 7 Aralık 2005 tarihli ve 1749 sayılı kararı ile Akfen Altyapı'ya devredilmiş ve Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile Akfen Altyapı arasında 19 Aralık 2005 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira konusu gayrimenkul, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile Akfen GYO arasında 16 Mayıs 2006 tarihinde 8 Ağustos 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere akdedilen "Kira Sözleşmesi" kapsamında Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından Akfen GYO'ya kiraya verilmiştir.

Söz konusu kira sözleşmesi uyarınca işletme süresi 22 yıldır ve 8 Şubat 2007 tarihinden başlayıp 8 Şubat 2029 tarihinde sona ermektedir.

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile Akfen GYO arasındaki kira sözleşmesi Eskişehir Taşınmazı'nın otel ve turizm yatırımı olarak kullanılması kaydıyla akdedilmiştir.

Eskişehir Taşınmazının Akfen GYO tarafından tamamen ya da kısmen devri Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nin iznine tabidir.

Sözleşmenin 4'üncü maddesi uyarınca kira ödemesi ve süresi işletme ruhsatının alındığı tarihten itibaren başlamaktadır. Kira Sözleşmesinin 9'uncu maddesinde kira bedellerinin sözleşmede belirtilen miktarda yıllık olarak ödeneceği belirtilmiştir. Ayrıca söz konusu madde de her yıl Nisan ayında yapılacak hesaplaşma sonucu, Ocak ayında yıllık olarak yatırılan kira bedelinden, otelin yıllık brüt cirosunun % 5'i karşılığının Türk Lirası tutarı daha fazla ise aradaki farkın kira bedeline ilave olarak yatırılacağı belirtilmiştir. Sözleşmede kira başlangıç tarihinden itibaren ilk 5 yıl, inşaatın yüklenici tarafından tamamlanacağı ve otel olarak işletmeye geçiş hazırlığı ve süreci gibi nedenlerle yapılacak masraflar karşılığı işletme bedelinin % 20'si oranında bedel Akfen GYO'nun işletme bedelinden düşülerek kalan %80'lik kısmın kira bedeli olarak tahsil edileceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 11'inci maddesine göre sözleşmenin bitim tarihi olan 22'nci yılın sonunda Akfen GYO hiçbir hak ve alacak talep etmeden kendi rızası ile herhangi bir koşul ve şart ileri sürmeksizin tahliye etmeyi kabul etmektedir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Ayrıca sözleşmenin 14'üncü maddesinde sözleşmenin bitim tarihinden 3 ay önce Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından sözleşmenin uzatıldığı Akfen GYO'ya bildirilmediği takdirde sözleşmenin yenilenmemiş sayılacağı düzenlenmiştir.

Kira Sözleşmesinin 16'ncı maddesinde söz konusu kira sözleşmesinde hüküm bulunmayan durumlarda genel hükümlerin uygulanacağı ve sözleşmede 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ve 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun kiralar ile ilgili hükümlerinin uygulanmayacağı düzenlenmiştir.

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan yukarıda bahsi geçen ihalenin idari şartnamesinin 9'uncu maddesinde Akfen GYO'nun 1 yıllık ihale bedelinin %6'sı oranında kesin teminatı idareye teslim edeceği, her yıl kira artışı oranında kesin teminat yenileyeceği düzenlenmiştir.

1.2.2 Tamaris Kira Sözleşmesi

Eskişehir Ibis Otel, Akfen Altyapı ile Accor arasında 18 Kasım 2005 tarihinde akdedilen kira sözleşmesi kapsamında Akfen Altyapı tarafından Accor'a kiraya verilmiştir ve Akfen Altyapı, Accor ve Tamaris arasında 29 Mart 2006 tarihinde akdedilen transfer sözleşmesi uyarınca Accor'un kira sözleşmesinden doğan hak ve yükümlülükleri Tamaris'e devredilmiştir. Akfen GYO, Akfen Altyapı, Accor ve Tamaris arasında akdedilen 15 Ocak 2007 tarihli transfer sözleşmesi ile Akfen Altyapı'nın bahsi geçen kira sözleşmesinden doğan hak ve yükümlülükleri Akfen GYO'ya devredilmiştir. Söz konusu kira sözleşmesi 28 Şubat 2008, 19 Eylül 2008 ve 29 Haziran 2010 tarihlerinde tadil edilmiştir.

Kira müddeti otelin açılış tarihi itibarıyla başlar. İlk kira müddeti açılış tarihi ile 31 Aralık 2010 tarihi arasındaki süre ile 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren 25 mali yıl toplamıdır. Tamaris kira müddetinin başlangıcından itibaren 15'inci tam mali yılın sona erdiği tarihten en geç 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya yazılı feshih ihbarında bulunarak kira sözleşmesini söz konusu 15'inci yılın son günü itibarı ile feshetme hakkına sahiptir. Tamaris, kira sözleşmesinin süresini uzatmak istediği takdirde, yukarıda belirtilen ilk kira müddetinin sonuncu gününden 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya bu isteğine dair yazılı ihbarda bulunmak koşuluyla, kira sözleşmesinin süresini aynı şart ve koşullarla 10 tam mali yıl boyunca uzatma hakkına sahiptir.

Kira Sözleşmesinde Otelin Accor'un IBIS Standartlarına uygunluk içinde tamamlanması için Akfen GYO ve Accor Teknik Departmanı arasında Kira Sözleşmesinde belirtilen tarihte bir Teknik Yardım Sözleşmesi akdedilmiş olduğu belirtilmektedir.

Accor'un kira sözleşmesinden doğan hak ve yükümlülüklerinin Tamaris'e devredilmesine ilişkin Akfen GYO, Accor ve Tamaris arasında 29 Mart 2006 tarihinde akdedilen transfer sözleşmesinin 1'inci maddesinde Accor'un kira bedeli ile giderlerin ödenmesi ve söz konusu kira sözleşmesinin koşullarının yerine getirilmesi ile ilgili olarak devir alan Tamaris ile birlikte münferiden ve müştereken sorumlu olmaya devam edeceği düzenlenmiştir.

Kira Sözleşmesinin hükümleri Zeytinburnu Novotel Ibis Otelleri için akdedilen Kira Sözleşmesi hükümleri ile esasen aynı olup, bu hususta Hukukçu Raporumuzun "Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri Kira Sözleşmesi" başlıklı 1.1.3'üncü maddesinde yer alan açıklamalarımıza atıfta bulununuz.

1.2.3. İnşaat Sözleşmesi:

İş sahibi sıfatıyla Akfen Altyapı ve müteahhit sıfatıyla Akfen İnşaat arasında 24 Mart 2006 tarihinde inşaat sözleşmesi akdedilmiştir. Akfen Altyapı, Akfen GYO ve Akfen İnşaat arasında 30 Nisan 2006 tarihinde akdedilen devir sözleşmesi uyarınca Akfen Altyapı'nın bahsi geçen sözleşmeden doğan hak ve yükümlülükleri Akfen GYO'ya devredilmiştir.

Sözleşmenin 2'nci maddesi uyarınca sözleşme konusu Akfen GYO ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan kira sözleşmesi kapsamında 3 yıldızlı otel yapılması amacıyla Akfen GYO'ya 22 yıl süre ile kiralanacak Eskişehir Taşınmazındaki mevcut silo binası ve ilave yapılacak olan otel bloğu ve yaklaşık 750 metrekare Havuz-Fitness binasının inşaat işinin tamamlanması ve proje yönetim hizmetlerinin yüklenilmesi ve bedellerinin ödenmesinden ibarettir. Bu kapsamda Eskişehir Taşınmazı üzerinde bulunan betonarme karkas haldeki bina inşaatının tamamlanması ve ilave otel bloğu ile Havuz-Fitness binasının inşaat işlerinin tamamlanması ve bu işlere ait proje yönetimini Akfen İnşaat üstlenmiştir.



SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Sözleşmenin 6'ncı maddesinde sözleşme konusu işlerin tamamının maliyet + kâr esasına göre yapılacağı ve maliyetin Akfen İnşaat'ın gerçekleşen maliyeti olarak kabul edileceği düzenlenmiştir.

Akfen İnşaat'ın sözleşme konusu işleri iş programına uygun şekilde kusursuz ve noksansız olarak 31 Ağustos 2006 tarihine kadar tamamlamak ve işler vaziyette teslim etmek zorunda olduğu ve bu şarta herhangi bir surette riayet etmemesi durumunda ceza uygulanacağı sözleşmenin 9'uncu maddesinde belirtilmiştir.

Sözleşmenin 7'nci maddesinde ödemelerin aylık olarak yapılacağı ve hakediş ödemelerine müteakip 5 iş günü içerisinde yapılacağı belirtilmiştir. Sözleşmenin 8'inci maddesinde hakedişlerin tanzim edildiği tarihe kadar Akfen İnşaat tarafından meydana getirilen imalat ve ihzarata ait bedellerin yazılacağı ve varsa ceza ve Akfen GYO alacaklarının, kanuni ve nizami kesintilerin tevki edileceği belirtilmiştir.

İnşaat sözleşmesinde eksikli ve kusurlu yapılan işler ile ilgili düzenlemeler sözleşmenin "Geçici Kabul ve Kesin Kabul" başlıklı 19'uncu maddesinde düzenlenmiştir. Garanti süresi ise 20'nci Madde uyarınca geçici kabul ve kesin kabul arasında geçen süreden ibarettir.

İnşaat sözleşmesinde, sözleşmede hıfzına bir kayıt bulunmadığı takdirde gizli kusurlar konusunda Borçlar Kanunu'nun 363'üncü maddesi hükümleri mahfuz kalmak şartıyla, sözleşme kapsamına giren tüm işlerin garanti süresi sözleşme içeriğine göre geçici kabulünden itibaren 1 yıldır.

GYO Tebliği'nin 36'ncı maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yürüttüğü projelerin inşaatlarının, tarafların İnşaat İşlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunludur. Söz konusu İnşaat sözleşmesi GYO Tebliği'nin 36'nci maddesinde belirtildiği üzere müteahhidin borçlarını, ödeme koşullarını, ayıba karşı tekeffülün şartlarını ve iş sahibinin tazminat isteme hakkını kapsamaktadır.

1.3 Trabzon

1.3.1 Üst Hakkı Sözleşmesi

Trabzon İli, Yomra İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Resmi Senet olarak, Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen GYO arasında 27 Şubat 2008 tarih ve 389 yevmiye numarası ile akdedilmiştir.

Sözleşme ile Trabzon Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine 27 Şubat 2008 başlangıç tarihli olmak üzere 49 yıl süreli müstakil ve dâimi üst hakkı tesis edilmiştir ve Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından 27 Şubat 2008 tarih ve 389 yevmiye sayısı ile tapuda tescil edilmiştir.

Sözleşme uyarınca üst hakkı bedeli 49 yıl süre ile 5 yıl ödemesiz, 3'er aylık dilimlerle eşit olarak, sözleşmede yer alan ödeme tablosu doğrultusunda ödenmek üzere sözleşmede belirtilen miktardır.

1.3.2 Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi

Mal sahibi sıfatıyla Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ve yatırımcı firma sıfatıyla Akfen Altyapı arasında 9 Aralık 2005 tarihinde 4 yıldızlı otel ve müştemilatının yapılması ve/veya yaptırılması ve işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş.'ne devredilmesine ilişkin olarak Yap-İşlet-Devret ("YİD") hakkı veren Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı 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 Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi akdedilmiştir ve 26 Kasım 2008 tarihli zeyilname ile tadil edilmiştir.

Sözleşmenin konusunu, taraflardan Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş.'nin sahibi ve mutasarrıfı bulunduğu Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü beldesinin tapunun G-3 pafta, 209 ada, 1 ve 4 parselde kayıtlı 13.992 metrekare (çizgi ve yanılma payları bilahare düzeltilmek kaydıyla) yüzölçümlü arazi

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Üzerinde tarafların mutabakatı ile tespit edilecek ve ek protokol ile belirlenecek yer ve alanda sözleşmede tanımlanan 4 yıldızlı otel projesinin yatırımcı firma tarafından yapılması ve/veya yaptırılması ve sözleşmede belirtilen sürede işletilmesi ve sürenin sonunda mal sahibine devredilmesi (Yap-İşlet-Devret) teşkil etmektedir.

Sözleşmenin 2'nci maddesi ve sair hükümleri uyarınca Akfen GYO'ya 4 yıldızlı otel ve müştemilatının anahtar tesliminin yapılması ve/veya yaptırılması ve Sözleşmede belirtilen süre zarfında işletilmesine hak verilmektedir.

Sözleşmenin 3'üncü maddesi uyarınca Akfen GYO; Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi ve Bayındırlık İşleri Genel Teknik Şartnamesi'ne uygun hazırladığı ve mal sahibinin bilgisine sunduğu projelerin ilgili belediyece tasdikinin ardından inşaat ruhsatı almayı ve ruhsatın alındığı tarihten itibaren başlamak üzere 24 ayda 4 yıldızlı otel ve müştemilatını anahtar teslimi yapmayı ve inşaatların bitirilip Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgesinin alındığı tarihten başlayarak ilk 5 yıl içinde kira bedeli ödemeksizin, takip eden 44 yıl boyunca Sözleşmede belirtilen kira bedelini ödemek suretiyle toplam 49 yıl müddetle tesisleri işletmeyi, tüm işletme süresince Sözleşme'nin 3.3'üncü maddesi uyarınca ödemeler yapmayı, geceleme masrafları hariç ekstra harcamalar TDTM 'ne ait olmak üzere işletme süresi boyunca her yıl 100 geceleme hakkı vermeyi, sözleşme konusu arazide Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi ve Bayındırlık İşleri Genel Teknik Şartnamesi'ne uygun olarak projeler hazırlamayı ve işletme süresince tesisleri işletmeyi ve işletme süresi sonunda yeni bir anlaşma yapılmadığı takdirde 4 yıldızlı otel ve müştemilatını tahliye ve teslim etmeyi taahhüt etmiştir. Sözleşmenin 4'üncü maddesinde temel prensibin Yap-İşlet-Devret olduğu düzenlenmiştir.

Sözleşmede inşaat süresinin Akfen GYO tarafından hazırlanacak ve TDTM'nin bilgisine sunulacak projelerin ilgili Belediye tarafından tasdikinin ardından, inşaat ruhsatının alınması ve bunu müteakip iş programının sunulmasından başlayarak 24 ay olduğu, işletme süresinin inşaatların bitirilip Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgesi alındığı tarihten itibaren 49 yıl olduğu, inşaatların bitirildiği tarihten itibaren 6 ay içinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgesi alınmadığı takdirde, söz konusu işletme süresinin inşaatların bitirildiği tarihten itibaren 6'ncı ayın sonunda başlayacağı, Akfen GYO'nun inşaatı inşaat süresi sona ermeden önce erken bitirmesi halinde, bakiye inşaat süresinin 49 yıllık işletme süresine ekleneceği düzenlenmiştir. Sözleşmenin süresi ile ilgili olarak ayrıca Sözleşmenin 14'üncü maddesinde, tesislerin kullanım süresinin sonunda Akfen GYO'nun talebi ve mal sahibinin onayı ile işletme süresinin taraflarca mutabık kalınacak müddetler kadar uzatılabileceği, tesisin yeniden kiralamasında Akfen GYO ve diğer istekiller aynı süreler içinde işletme bedeli ve şartlarını içeren tekliflerini yapacaklarını ve bu halde Akfen GYO ile eş değer teklif veren diğer kuruluşlar arasında öncelik hakkının Akfen GYO'ya ait olacağı düzenlenmiştir.

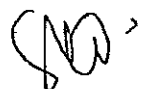
Sözleşmenin 9'uncu maddesinde 4 yıldızlı otel ve müştemilatı inşaat sözleşmesinin imzalanması ile birlikte Akfen GYO tarafından 300.000 USD tutarında kesin teminat mektubu verileceği ve teminatın katı, 1 yıl süreli ve sözleşme süresince yenilecek, şartsız, döviz cinsinden ve istenildiğinde tahsil edilebilme özelliğine sahip olacağı düzenlenmiştir. Ayrıca mal sahibince alınan teminatların haczedilemeyeceği ve üzerine ihtiyati tedbir konamayacağı ve sözleşme konusu işlerin anahtar teslimi tamamlandıktan sonra 300.000 USD tutarındaki kesin teminat mektubunun, kira ödemelerinin garantisini olarak işletme süresince tutulacağı belirtilmiştir.

Sözleşmenin 18.3'üncü maddesinde yatırım konusu tesislerin işletmeye açıldığında NOVOTEL TRABZON adı altında işletileceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 18.4'üncü maddesinde Akfen GYO'nun yatırım konusu tesisleri TDTM'nin bilgisi dışında üçüncü kişilere devredemeyeceği ancak her türlü kiralama ve işletme sözleşmesini kendisinin yapabileceği düzenlenmiş olup, Sözleşmede Akfen GYO'ya Tamaris ile kira sözleşmesi akdedilmesi yetkisi verilmiş olduğu tespit edilmiştir.

Sözleşmenin 18.5'inci maddesinde tarafların Sözleşmenin tapu siciline şerh verilmesini ve böylece Sözleşmeden doğan şahsi hakların kuvvetlendirilmesini kararlaştırmış oldukları, Sözleşmenin imzalanmasını müteakip, işletme dönemini de kapsar şekilde tapuya şerh işlemlerinin tarafların katılımı ile yapılacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 18.6'ncı maddesinde Akfen GYO'nun anlaşma eki projelerde belirlenmiş taşınmaz üzerinde, gerek hâsıl olduğunda, kredi kuruluşlarıyla ilişkilerinde kullanılmak üzere bağımsız ve anlaşma süresiyle sınırlı olmak kaydıyla üst hakkı talep edebileceği düzenlenmiştir.



SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Kira bedeli, kira bedeli artışları ve ödeme koşulları ile ilgili hükümler Sözleşmenin 10'uncu maddesinde düzenlenmiş olup, buna göre kira ödemelerinin 24 aylık inşaat süresinin tamamlanması ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan İşletme belgesinin alınmasının süresinin inşaatın bitim tarihinden itibaren 6 ayı geçmemesi, şartıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan İşletme belgesinin alındığı tarihten itibaren 5 yıl ödemesiz olmak üzere ilgili yıl içinde üçer aylık dilimlerde eşit şekilde ödeneceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 15'inci maddesi uyarınca Akfen GYO İşletme süresinin dolduğuna dair yazıyı TDTM'den aldığı anda yatırım konusu tesisleri Akfen GYO'nun ve TDTM'nin üçer üye atadıkları bir komisyon tarafından yürütülecek devir teslim işlemleri ile TDTM'ne kullanılabilir standartlarda olmak üzere teslim etmekle yükümlüdür.

1.3.3 Trabzon Novotel Kira Sözleşmesi

Akfen GYO tarafından Accor standartlarına uygun bir otel inşa edilmesi ve otelin "Trabzon Novotel" ticari ismi altında Accor tarafından işletilmek üzere 25 yıl süreyle Accor'a kiralanması hususunda kiraya veren sıfatıyla Akfen GYO ile kiracı sıfatıyla Accor arasında 26 Temmuz 2006 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir. 26 Temmuz 2006 tarihli kira sözleşmesi, 18 Şubat 2008, 28 Şubat 2008 ve 29 Haziran 2010 tarihlerinde tadil edilmiştir.

Accor, Tamaris ve Akfen GYO arasında akdedilen 28 Şubat 2007 tarihli transfer sözleşmesi ile Accor, Trabzon Novotel'in kiralanmasına ilişkin akdedilen 26 Temmuz 2006 tarihli kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve yükümlülüklerini, iştiraki olan Tamaris'e devretmiştir. Bu kapsamda Trabzon Novotel, Tamaris tarafından işletilmektedir.

Kira müddetli Trabzon Novotel'in açılış tarihinde başlar. İlk kira müddeti açılış tarihi ile 31 Aralık 2010 tarihi arasındaki süre ile 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren 25 mali yıl toplamıdır. Tamaris kira süresinin başlangıcından itibaren 15'inci tam mali yılın sona erdiği tarihten en geç 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya yazılı fesih ihbarında bulunarak sözleşmeyi söz konusu 15'inci yılın son günü itibarı ile feshetme hakkına sahiptir. Kira Sözleşmesinin 7.2'nci maddesi hükümleri uyarınca, Tamaris, kira sözleşmesinin süresini uzatmak istediği takdirde, yukarıda belirtilen ilk kira müddetinin sonuncu gününden 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya bu isteğine dair yazılı ihbarda bulunmak koşuluyla, kira sözleşmesinin süresini aynı şart ve koşullarla 10 tam mali yıl boyunca uzatma hakkına sahiptir.

Kira Sözleşmesinde otelin, Accor'un NOVOTEL Standartlarına uygunluk içinde tamamlanması için Akfen GYO ve Accor Teknik Departmanı arasında Kira Sözleşmesinde belirtilen tarihte bir Teknik Yardım Sözleşmesi akdedilmiş olduğu belirtilmektedir.

Accor, Tamaris ve Akfen GYO arasında akdedilen 28 Şubat 2007 tarihli transfer sözleşmesinin 1'inci maddesinde kira bedeli ile giderlerin ödenmesi ve söz konusu kira sözleşmesinin koşullarının yerine getirilmesi ile ilgili olarak Accor'un, devir alan Tamaris ile birlikte münferiden ve müştereken sorumlu olmaya devam edeceği hususu düzenlenmiştir.

Kira Sözleşmesinin hükümleri Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri için akdedilen Kira Sözleşmesi hükümleri ile esasen aynı olup, bu hususta Hukukçu Raporumuzun "Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri Kira Sözleşmesi" başlıklı 1.1.3'üncü maddesindeki açıklamalarımıza atıfta bulunuruz.

1.3.4. İnşaat Sözleşmesi:

İşveren sıfatıyla Akfen GYO ile müteahhit sıfatıyla Akfen İnşaat arasında akdedilen 16 Mart 2007 tarihli Maliyet + Kâr Sözleşmesinin 11'inci maddesi hükümleri uyarınca Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında imzalanmış olan 16 Mart 2007 tarihli yer teslim tutanağı ile Trabzon Taşınmazı üzerinde Novotel, toplantı salonu, spa, açık havuz ve plaj tesisi inşası işi 16 Mart 2007 tarihli Maliyet + Kâr Sözleşmesi kapsamında Akfen İnşaat tarafından üstlenilmiştir.

Yer teslim tutanağına göre işin başlangıç tarihi 21 Mart 2007 tarihidir. İşin süresi 30 Aralık 2007 tarihine kadardır. İşin tahmini maliyeti yer teslim tutanağında belirtilmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

1.4. Gaziantep

1.4.1 Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İle Akdedilen Sözleşme

Mülkiyeti Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan Gaziantep Taşınmazı üzerinde müteşebbis tarafından inşa edilecek otel kompleksi projesinin ihale şartnamesi hükümlerine göre aynı hak tesisi kurularak otuz yıl süre ile işletilmesi ve bu süre sonunda Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmesi işleri Gaziantep Büyükşehir Belediyesi tarafından 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 35.a maddesi gereğince kapalı teklif usulü açık artırma usulü ile ihaleye çıkarılmış Akfen GYO'nun 22 Mayıs 2007 tarihinde yapılan söz konusu ihaleyi kazanması üzerine ihale konusu iş ile ilgili olarak İdare sıfatıyla Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile müteşebbis sıfatıyla Akfen GYO arasında 31 Mayıs 2007 tarihinde sözleşme akdedilmiştir.

Sözleşmede yer alan taahhüdün konusunu mülkiyeti Gaziantep Büyükşehir Belediyesine ait olan Gaziantep Taşınmazının Akfen GYO tarafından inşa edilecek otel tesisi projesinin 30 yıl süre ile işletilmesi ve sözleşmede belirtilen yıllık kullanım bedelinin ödenmesi ve bu sürenin sonunda Gaziantep Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işleri teşkil etmektedir.

Sözleşmenin 3'üncü maddesinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin Gaziantep Taşınmazının tapu kaydında Akfen GYO lehine sözleşme süresinin sonuna kadar bağımsız ve daimi nitelikte üst hakkı tesis edeceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 3'üncü maddesinde Sözleşmenin süresinin (proje hazırlama, inşaat ruhsatı ve işletme ruhsatı alınması ve inşaat yapım süresi dahil olmak üzere) taraflarca imzalandığı tarihten itibaren 30 yılın sonunda sona ereceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 17'nci maddesinde, sözleşme süresinin veya bu sürenin sözleşmeye uygun olarak uzatıldığı dönemin sonunda tesislerin Akfen GYO tarafından oldukları hali ile çalışır ve işletilebilir özelliklerini haiz olarak Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne teslim edileceği belirtilmiştir.

Sözleşmenin "Müteşebbis Tarafından İdareye Yapılacak Ödemeler" başlıklı 15'inci maddesinde Akfen GYO tarafından Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne yıllık kullanım bedeli ödeneceği, söz konusu yıllık kullanım bedeli için işletme yılının esas alınacağı, uygulama projelerinin hazırlanması, inşaat ruhsatının alınması ve yapım süresi içinde kullanım bedeli ödenmeyeceği, yıllık kullanım bedelinin tesisin işletmeye alındığı tarihte başlayacağı ancak Akfen GYO'nun yapımı (inşaat) ruhsatının alınmasından itibaren 90 takvim günü içerisinde ilk 5 yıllık işletme dönemi kullanım bedelini bir defada defaten peşin olarak ödeyeceği ve kira bedeli artışı ile ilgili hükümler düzenlenmiştir. Sözleşmenin 12.2'nci maddesinde kullanım bedeli ifadeleri ile intifa (üst) hakkı bedeli olarak anlaşılacağı belirtilmiştir.

Sözleşmenin 16'nci maddesinde Sözleşme süresi sonunda müteşebbisin talebi ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin onayı ile sözleşme süresinin taraflarca mutabık kalınacak yeni şartlarla uzatılabileceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 18.4'üncü maddesinde Gaziantep 1'inci İdare Mahkemesi 2007/48 numarası ile devam etmekte olan bir iptal davası bulunduğu belirtilmiştir. Bu davanın ilk derece mahkemesinde davacı tarafından kazanılması halinde Akfen GYO ile karşılıklı görüşülerek gerekirse söz konusu sözleşmenin feshedilerek aynı hak tesisinin iptal edileceği ancak bu durumda Akfen GYO'nun herhangi bir hak, tazminat ve benzeri talep ile dava hakkı olmayacağı belirtilmiştir.

Sözleşmenin kesin teminata ilişkin 14'üncü maddesinde işin kesin teminat tutarının 198.894,78-TL olarak hesap edildiği ve Akfen GYO tarafından 200.000,00-TL tutarında kesin teminat vermiş olduğu düzenlenmiştir.

1.4.2 Üst Hakkı Sözleşmesi

Şehitkamil 2'nci Bölge Tapu Sicli Müdürlüğü nezdinde Resmi Senet olarak Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Akfen GYO arasında 17 Temmuz 2007 tarih ve 16976 yevmiye numarası ile akdedilmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Sözleşme ile Gaziantep Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine 17 Temmuz 2007 başlangıç tarihi olmak üzere 30 yıl süreli bağımsız ve sürekli (dalmi ve müstakil) üst hakkı tesis edilmiştir ve Şehitkamil 2'nci Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından 17 Temmuz 2007 tarih ve 16976 yevmiye sayısı ile tapuya tescil edilmiştir.

Sözleşme uyarınca üst hakkı sözleşmede belirtilen üst hakkı bedeli karşılığında verilmiştir.

1.4.3 Gaziantep Novotel ve Ibis Otelleri Kira Sözleşmesi

Akfen GYO tarafından Accor standartlarına uygun bir otel inşa edilmesi ve otelin "Ibis Hotel/Novotel Gaziantep" ticari ismi altında Tamaris tarafından işletilmek üzere Tamaris'e kiralanması hususunda kiraya veren sıfatıyla Akfen GYO ile kiracı sıfatıyla Tamaris arasında 24 Mart 2008 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu kira sözleşmesi 29 Haziran 2010 tarihli Ek Sözleşme ile tadil edilmiştir.

Kira müddetli Gaziantep Novotel ve Ibis Otellerinin açılış tarihinden itibaren başlar. İlk kira müddeti, açılış tarihi ile 31 Aralık 2010 tarihi arasındaki süre ile 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren 25 mali yıl toplamdır. Tamaris kira müddetinin başlangıcından itibaren 15'inci tam mali yılın sona erdiği tarihten en geç 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya yazılı fesih ihbarında bulunarak sözleşmeyi söz konusu 15'inci yılın son günü itibarı ile feshetme hakkına sahiptir. Tamaris, kira sözleşmesinin süresini uzatmak istediği takdirde, yukarıda belirtilen ilk kira müddetinin sonuncu gününden 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya bu isteğine dair yazılı ihbarda bulunmak koşuluyla, kira sözleşmesinin süresini aynı şart ve koşullarla 10 tam mali yıl boyunca uzatma hakkına sahiptir.

Kira Sözleşmesinde Otelin Accor'un IBIS ve NOVOTEL Standartlarına uygunluk içinde tamamlanması için Akfen GYO ve Accor Teknik Departmanı arasında Kira Sözleşmesinde belirtilen tarihte bir Teknik Yardım Sözleşmesi akdedilmiş olduğu belirtilmektedir.

Kira sözleşmesinin "Accor Tarafından Verilen Garanti" başlıklı 28'inci maddesinde kira sözleşmesinin süresi boyunca Accor'un Akfen GYO'ya asli yükümlü (ilk borçlu) sıfatıyla Tamaris'in kira sözleşmesi tahtındaki yükümlülüklerini yerine getireceğini garanti ettiği düzenlenmiştir. Accor, Tamaris'in kira sözleşmesi uyarınca ödemesi gereken kira bedellerini, verilen garantiye uygun olarak Akfen GYO tarafından Accor'a Tamaris'in söz konusu yükümlülüğünü yerine getirmediğine dair bildirimde bulunmasından sonra 30 gün içinde ödemesini sağlayamadığı takdirde Akfen GYO'nun ödenmesi gereken kira bedelini Accor'dan tahsil etmeye yetkili olacağı belirtilmektedir.

Kira Sözleşmesinin hükümleri Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri için akdedilen Kira Sözleşmesi hükümleri ile esasen aynı olup, bu hususta Hukukçu Raporumuzun "Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri Kira Sözleşmesi" başlıklı 1.1.3'üncü maddesindeki açıklamalarımıza atıfta bulunuruz.

1.4.4 İnşaat Sözleşmesi:

İşveren sıfatıyla Akfen GYO ile müteahhit sıfatıyla Akfen İnşaat arasında akdedilen 16 Mart 2007 tarihli Maliyet + Kâr Sözleşmesinin 11'inci maddesi hükümleri uyarınca Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında imzalanmış olan 19 Temmuz 2007 tarihli yer teslim tutanağı ile Gaziantep Taşınmazı üzerinde Novotel, Ibis Otel, toplantı salonu, spa ve açık havuz kompleksi inşası işi 16 Mart 2007 tarihli Maliyet + Kâr Sözleşmesi kapsamında Akfen İnşaat tarafından üstlenilmiştir.

Yer teslim tutanağında İnşaat ruhsatının yer tesliminden itibaren 2 ay içinde çıkarılacağı, işin inşaat ruhsatının alındığı tarihten 7 gün sonra başlayacağı ve işin süresinin 24 ay olacağı düzenlenmiştir. İşin tahmini maliyeti yer teslim tutanağında belirtilmiştir.

1.6 Kayseri

1.5.1 Yap-İşlet-Devret Modeli ile 3 ve 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi

Kayseri Novotel ve Ibis Otelleri'nin üzerinde inşa edilmiş olduğu, Kayseri Taşınmazı üzerinde Kayseri Sanayi Odası ("KAYSO") 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

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

İşletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda Kayseri Sanayi Odası'na devredilmesine ilişkin olarak Yap-İşlet-Devret hakkı verilmiştir.

Bahsi geçen sözleşmenin 2'inci maddesine göre sözleşmenin konusu, taraflardan KAYSO'nun sahibi ve mutasarrıfı bulunduğu Kayseri Taşınmazı üzerinde tarafların mutabakatı ile tespit edilecek ve ek protokol ile belirlenecek yer ve alanda 3 yıldızlı Ibis Otel ve 4 yıldızlı Novotel'in söz konusu sözleşmede belirtildiği şekilde anahtar teslimi Akfen GYO tarafından yapılması ve/veya yaptırılması ve işbu sözleşmenin 3.2. maddesinde belirtilen sürede işletilmesi ve süre sonunda KAYSO'ya devredilmesidir (YAP-İŞLET-DEVRET).

Söz konusu sözleşmenin 4'üncü maddesinde temel prensibin Yap-İşlet-Devret olduğu düzenlenmiştir.

Sözleşmede işletme süresinin inşaatların bitirilip Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgesi alındığı tarihten itibaren 49 yıl olduğu, inşaatların bitirildiği tarihten itibaren 6 ay içinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgesi alınmadığı takdirde, söz konusu işletme süresinin inşaatların bitirildiği tarihten itibaren 6'ncı ayın sonunda başlayacağı, ancak her ne surette olursa olsun inşaat kısmen dahi kullanıma açıldığı takdirde, İşletme Belgesinin alınması beklemeksizin o tarihte 49 yıllık işletme süresinin başlayacağı düzenlenmiştir. Bu kapsamda işletme süresi işletme belgesinin düzenlediği 22 Temmuz 2008 tarihinden itibaren 49 yıldır.

İşletme süresi sonunda yeni bir anlaşma yapılmadığı takdirde Akfen GYO 3 ve 4 yıldızlı oteli ve müşterilerini herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın en geç 30 gün içerisinde tahliye edecek ve KAYSO'ya kullanılabilir standartlarda olmak üzere teslim etmekle yükümlüdür.

Sözleşmenin 8'inci maddesi uyarınca sözleşmenin imzalanması ile birlikte sözleşmede belirtilen tutarda kesin teminat mektubu verilecektir. Teminat katı, her yıl yenilenmek şartıyla yıllık şartsız, döviz cinsinden ve istenildiğinde tahsis edilebilme özelliğine sahip olacaktır. Her ne surette olursa olsun KAYSO tarafından alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konamaz. Kesin teminat mektubunun verilmemesi ya da her yıl süresinde yenilenmemesi sözleşmedeki diğer yükümlülüklerinden ayrı olarak sözleşmede belirtilen miktarda cezai şart gerektirir ve bu durum KAYSO için haklı fesih sebebidir.

Sözleşmede, sözleşme konusu işlerin anahtar teslimi tamamlandıktan sonra kesin teminat mektubunun, kira ödemelerinin garantisi olarak kistelyevm esaslı uyarınca bedelli her yıl düşülmek suretiyle işletme süresince tutulacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 17.3'üncü maddesinde yatırım konusu tesislerin işletmeye açıldığında NOVOTEL / IBIS Kayseri adı altında işletileceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 17.4'üncü maddesinde Akfen GYO'nun bağlı ortaklıkları ve iştirakleri dışında tesisleri kısmen veya tamamen KAYSO'nun bilgisi dışında üçüncü kişilere devir ve temlik edemeyeceği ve her türlü kiralamaya veya işletme sözleşmesinin mal sahibine yazılı bilgi verilmesi ve onay alınması kaydıyla Akfen GYO'nun yapabileceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 17.5'inci maddesine göre sözleşme tarafları söz konusu sözleşmenin tapu siciline şerh verilmesini ve böylece sözleşmeden doğan şahsi haklarını kuvvetlendirilmesini kararlaştırmışlardır. Sözleşmenin 17.6'ıncı maddesine göre ise Akfen GYO, anlaşma eki projelerde belirlenmiş taşınmaz üzerinde "bağımsız ve anlaşma süresiyle sınırlı olmak kaydıyla üst hakkı" talep edebilir. 17.7'nci maddesinde tapu siciline şerh verilen bu hakların sözleşmenin geçerliliğine doğrudan bağlı olduğu ve sözleşmenin haklı sebeplerle feshi halinde geçersiz olacağı ve tapu sicilinden tek taraflı beyan ile terkin ettirilebileceği düzenlenmiştir.

Kira bedeli, kira bedeli artışları ve ödeme koşulları ile ilgili hükümler Sözleşme'nin 9'uncu maddesinde düzenlenmiş olup, buna göre kira ödemelerinin 24 aylık inşaat süresinin tamamlanması ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgesinin alınmasının süresinin inşaatın bitim tarihinden itibaren 6 ayı geçmemesi, şartıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgesinin alındığı tarihten itibaren 5 yıl ödemesiz olmak üzere her yılın 1 Ocak, 1 Nisan, 1 Temmuz ve 1 Ekim aylarında eşit olarak ödeneceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 13'üncü maddesinde tesislerin kullanım süresinin sonunda Akfen GYO'nun talebi ve mal sahibinin onayı ile işletme süresinin taraflarca mutabık kalınacak müddetler kadar uzatılabileceği,

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

tesisin yeniden kiralamasında Akfen GYO ve diğer istekliler aynı süreler içinde işletme bedenli ve şartlarını içeren tekliflerini yapacaklarını ve bu halde Akfen GYO ile eş değer teklif veren diğer kuruluşlar arasında öncelik hakkının Akfen GYO'ya ait olacağı düzenlenmiştir.

1.5.2 Üst Hakkı Sözleşmesi

Kayseri İli Kocasinan İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Resmi Senet olarak Kayseri Sanayi Odası ile Akfen GYO arasında 17 Ağustos 2007 tarih ve 17645 yevmiye numarası ile akdedilmiştir.

Sözleşme ile Kayseri Taşınmazı Üzerinde Akfen GYO lehine 17 Ağustos 2007 başlangıç tarihi olmak üzere 49 yıl süreli bağımsız ve sürekli (daimi ve müstakil) üst hakkı tesis edilmiştir ve Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından 17 Ağustos 2007 tarih ve 17645 yevmiye sayısı ile tapuya tescil edilmiştir. Sözleşme uyarınca sözleşmede belirtilen üst hakkı bedeli karşılığında 49 yıllık üst hakkı tanınmıştır.

1.5.3 Tamaris Kira Sözleşmesi

Kayseri Novotel ve Ibis Otelleri, 24 Mart 2008 tarihinde Akfen GYO, Tamaris ve Accor arasında akdedilen kira sözleşmesi kapsamında Akfen GYO tarafından Accor'un iştiraki olan Tamaris'e kiraya verilmiş olup, söz konusu kira sözleşmesi kapsamında Tamaris tarafından işletilmektedir. Söz konusu kira sözleşmesi 29 Haziran 2010 tarihli Ek Sözleşme ile tadil edilmiştir.

Kira müddeti otelin açılış tarihi itibarıyla başlar. İlk kira müddeti açılış tarihi ile söz konusu takvim yılının sonu arasındaki süre ile açılış tarihini izleyen 1 Ocak tarihinden başlamak üzere 25 mali yıl toplamıdır. Tamaris kira müddetinin başlangıcından itibaren 15'inci tam mali yılın sona erdiği tarihten en geç 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya yazılı fesih ihbarında bulunarak sözleşmeyi söz konusu 15'inci yılın son günü itibarı ile feshetme hakkına sahiptir. Tamaris, kira sözleşmesinin süresini uzatmak istediği takdirde, yukarıda belirtilen ilk kira müddetinin sonuncu gününden 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya bu isteğine dair yazılı ihbarda bulunmak koşuluyla, kira sözleşmesinin süresini aynı şart ve koşullarla 10 tam mali yıl boyunca uzatma hakkına sahiptir.

Akfen GYO otel inşaatını yasa ve yönetmeliklere ve Accor'un IBIS ve Novotel Standartlarına uygun olarak tamamlamakla yükümlüdür. Kira Sözleşmesinde Otelin Accor'un IBIS ve Novotel Standartlarına uygunluk içinde tamamlanması için Akfen GYO ve Accor Teknik Departmanı arasında Kira Sözleşmesinde belirtilen tarihte bir Teknik Yardım Sözleşmesi akdedilmiş olduğu belirtilmektedir.

Kira sözleşmenin "Accor Tarafından Verilen Garanti" başlıklı 28'inci maddesinde kira sözleşmesinin süresi boyunca Accor'un Akfen GYO'ya asli yükümlü (ilk borçlu) sıfatıyla Tamaris'in kira sözleşmesi tahtındaki yükümlülüklerini yerine getireceğini garanti ettiği düzenlenmiştir. Accor, Tamaris'in kira sözleşmesi uyarınca ödemesi gereken kira bedellerini, verilen garantiye uygun olarak Akfen GYO tarafından Accor'a Tamaris'in söz konusu yükümlülüğünü yerine getirmedikçe bildirimde bulunmasından sonra 30 gün içinde ödemesini sağlayamadığı takdirde Akfen GYO'nun ödenmesi gereken kira bedelini Accor'dan tahsil etmeye yetkili olacağı belirtilmektedir.

Kira Sözleşmesinin hükümleri Zeytinburnu Novotel Ibis Otelleri için akdedilen Kira Sözleşmesi hükümleri ile esasen aynı olup, bu hususta Hukukçu Raporumuzun "Zeytinburnu Novotel ve /Ibis Otelleri Kira Sözleşmesi" başlıklı 1.1.3'üncü maddesindeki açıklamalarımıza atıfta bulunuruz.

1.5.4 İnşaat Sözleşmesi

İşveren sıfatıyla Akfen GYO ile müteahhit sıfatıyla Akfen İnşaat arasında akdedilen 16 Mart 2007 tarihli Maliyet + Kâr Sözleşmesinin 11'inci maddesi hükümleri uyarınca Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında imzalanmış olan 10 Temmuz 2007 tarihli yer teslim tutanağı ile Kayseri Taşınmazı Üzerinde Novotel, Ibis Otel, toplantı salonu, spa ve açık havuz inşası işi 16 Mart 2007 tarihli Maliyet+Kâr Sözleşmesi kapsamında Akfen İnşaat tarafından üstlenilmiştir.

Yer teslim tutanağında inşaat ruhsatının yer tesliminden itibaren 2 ay içinde çıkarılacağı, işin başlangıç tarihinin inşaat ruhsatının alındığı tarihten 7 gün sonrası, işin süresinin 24 ay olacağı düzenlenmiştir. İşin tahmini maliyeti yer teslim tutanağında belirtilmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

1.6 Bursa

1.6.1 Ibis Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi

Mal sahibi sıfatıyla BUTTİM ve yatırımcı firma sıfatıyla Akfen GYO arasında 9 Mayıs 2008 tarihinde Ibis otel ve müştemilatının yapılması ve/veya yaptırılması ve işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda BUTTİM'e devredilmesine ilişkin Akfen GYO'ya haklar veren Ibis Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşmenin konusunu, Bursa Taşınmazı üzerinde imar planına, ruhsata ve Akfen GYO tarafından hazırlanacak projelere uygun olarak Ibis Otel ve Müştemilatının anahtar tesliminin Akfen GYO tarafından yapılması ve/veya yaptırılması ve sözleşmede belirtilen süre zarfında işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda mal sahibine bilâ bedel devredilmesi teşkil etmektedir.

Sözleşmede inşaat ruhsatının alınmasını takip eden 30 gün içerisinde ve 31 Aralık 2008 tarihinden geç olmamak üzere inşaat başlanarak 24 ay süren dönemin inşaat dönemi olduğu, inşaat dönemini takip eden 30 yılın işletme dönemi olduğu, Akfen GYO'nun işi erken bitirmesi halinde bakliye İnşaat süresinin işletme süresine ekleneceği düzenlenmiştir.

Sözleşme hükümleri uyarınca Akfen GYO sözleşme konusu taşınmaz üzerinde "bağımsız ve anlaşma süresiyle sınırlı olmak kaydıyla üst hakkı" kurulmasını talep edebilir. Bu durumda mal sahibi Akfen GYO tarafından belirlenen tarihte yetkili temsilcilerini işlemleri tamamlamak üzere ilgili tapuda bulundurmakla yükümlü kılınmıştır. Ayrıca mal sahibi sözleşme konusu arazilerin üst hakkı kurulmasına uygun olduğu, uygun olmaması halinde sözleşmede verilen süre içinde uygun hale geleceğini taahhüt etmiştir.

Sözleşmenin 18.3'üncü maddesinde taraflar sözleşmenin tapu siciline şerh verilmesini ve böylece sözleşmeden doğan şahsi hakların kuvvetlendirilmesini kararlaştırmışlardır. Sözleşmenin imzalanmasını müteakip, işletme dönemini de kapsar şekilde tapuya şerh işlemlerinin tarafların katılımı ile yapılacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 9'uncu maddesinde; Akfen GYO'nun sözleşmenin imzalanması ile birlikte, mal sahibine 200.000 USD tutarında sözleşme şartlarını havi kesin teminat mektubu vereceği, teminat mektubunun kati, 1 yıl süreli ve sözleşme süresince her yıl yenileneceği, teminat mektubunun süresinin sona ermesinden beş gün önce Akfen GYO'nun mektubunu aynı şartları havi yenisi ile değiştireceği, sözleşme konusu işler anahtar teslimi tamamlandıktan sonra teminat mektubunun, kira ödemelerinin garantisini olarak işletme süresince tutulacağı düzenlenmiştir.

Sözleşme uyarınca iki yıllık inşaat süresi ve işletme süresinin ilk beş yılında kira bedeli ödenmeyecek olup işletme döneminin 6'ncı yılından itibaren kira ödemeleri kira bedeli+ KDV şeklinde yıllık olarak yapılacaktır.

İşletme süresinin dolmasının ardından Ibis Otel ve Müştemilatının mal sahibine teslimine ilişkin olarak sözleşmenin "Tahliye" başlıklı 15'inci maddesi uyarınca tahliye anında yatırım kullanılabilecek standartlarda olmalıdır. Teslim sırasında tarafların üçer üye atadıkları 6 kişiden oluşan bir grup tarafından tespit ile devir işlemi yapılır.

1.6.2 Üst Hakkı Sözleşmesi

Bursa ili, Osmangazi İlçesi, 2'nci Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Resmî Senet olarak BUTTİM ile Akfen GYO arasında 7 Ağustos 2008 tarih ve 23651 yevmiye numarası ile akdedilmiştir.

Sözleşme ile Bursa Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine 7 Ağustos 2008 başlangıç tarihi olmak üzere 30 yıl süreli 2 yıl inşaat 5 yıl işletme dönemi olarak toplam 7 yıl ödemesiz olmak üzere sözleşmede belirtilen bedel karşılığında bağımsız ve sürekli (daimi ve müstakil) üst hakkı tesis edilmiştir ve Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından 7 Ağustos 2008 tarih ve 23651 yevmiye sayısı ile tapuya tescil edilmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

1.6.3 Tamaris Kira Sözleşmesi

Akfen GYO tarafından Accor standartlarına uygun bir otel inşa edilmesi ve otelin "Ibis Otel Bursa" ticari ismi altında Tamaris tarafından işletilmek üzere Tamaris'e kiralanması hususunda kiraya veren sıfatıyla Akfen GYO ile kiracı sıfatıyla Tamaris arasında 31 Temmuz 2009 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu kira sözleşmesi 29 Haziran 2010 tarihli Ek Sözleşme ile tadil edilmiştir.

Kira müddeti Bursa Ibis Otelin açılış tarihinden itibaren başlar. İlk kira müddeti açılış tarihi ile söz konusu mali yılın sonu arasındaki süre ile açılış tarihini izleyen 1 Ocak tarihinden başlamak üzere 25 mali yıl toplamıdır. Tamaris kira müddetinin başlangıcından itibaren 15'inci tam mali yılın sona erdiği tarihten en geç 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya yazılı fesih ihbarında bulunarak sözleşmeyi söz konusu 15'inci yılın son günü itibarı ile feshetme hakkına sahiptir. Tamaris, kira sözleşmesinin süresini uzatmak istediği takdirde, yukarıda belirtilen ilk kira müddetinin sonuncu gününden 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya bu isteğine dair yazılı ihbarda bulunmak koşuluyla, kira sözleşmesinin süresini aynı şart ve koşullarla 10 tam mali yıl boyunca uzatma hakkına sahiptir.

Kira sözleşmesinde otelin Accor'un IBIS Standartlarına uygunluk içinde tamamlanması için Akfen GYO ve Accor Teknik Departmanı arasında kira sözleşmesinde belirtilen tarihte bir teknik yardım sözleşmesi akdedilmiş olduğu belirtilmektedir.

Accor Akfen GYO'ya hitaben düzenlendiği 31 Temmuz 2009 tarihli yazısında kira sözleşmesinin süresi boyunca Akfen GYO'ya Tamaris'in kira sözleşmesi tahtındaki yükümlülüklerini yerine getireceğini garanti etmiştir. Söz konusu yazı uyarınca Accor, Tamaris'in kira sözleşmesi uyarınca ödemesi gereken kira bedellerini, Akfen GYO tarafından Accor'a Tamaris'in söz konusu yükümlülüğünü yerine getirmediğine dair bildirimde bulunmasından itibaren 30 gün içinde ödemesini sağlayamadığı takdirde Akfen GYO, ödemesi gereken kira bedelini Accor'dan tahsil etmeye yetkili olacaktır.

Kira Sözleşmesinin hükümleri Zeytinburnu Novotel Ibis Otelleri için akdedilen Kira Sözleşmesi hükümleri ile esasen aynı olup, bu hususta Hukukçu Raporumuzun "Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri Kira Sözleşmesi" başlıklı 1.1.3'üncü maddesinde yer alan açıklamalarımıza atıfta bulunuruz

1.6.4 İnşaat Sözleşmesi

İşveren sıfatıyla Akfen GYO ile müteahhit sıfatıyla Akfen İnşaat arasında akdedilen 16 Mart 2007 tarihli Maliyet + Kâr Sözleşmesinin 11. maddesi hükümleri uyarınca Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında imzalanmış olan 11 Haziran 2009 tarihli yer teslim tutanağı ile Bursa Taşınmazı üzerinde 7,517 metrekare Ibis Otel ve 1,557 metrekare restoran bloğu inşası işi 16 Mart 2007 tarihli Maliyet+Kâr Sözleşmesi kapsamında Akfen İnşaat tarafından üstlenilmiştir.

Yer teslim tutanağında inşaat ruhsatının yer tesliminden itibaren 2 ay içinde çıkarılacağı, işin başlangıç tarihinin inşaat ruhsatının alındığı tarihten 7 gün sonrası, işin süresinin 16 ay olacağı düzenlenmiştir. İşin tahmini maliyeti yer teslim tutanağında belirtilmiştir.

1.7 Esenyurt

1.7.1 Tamaris Kira Sözleşmesi

Akfen GYO tarafından Accor standartlarına uygun bir otel inşa edilmesi ve otelin "Ibis Otel Esenyurt" ticari ismi altında Tamaris tarafından işletilmek üzere Tamaris'e kiralanması hususunda kiraya veren sıfatıyla Akfen GYO ile kiracı sıfatıyla Tamaris arasında 16 Ağustos 2010 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir.

Kira müddeti Esenyurt Ibis Otelin açılış tarihinden itibaren başlayacaktır. İlk kira müddeti açılış tarihi ile söz konusu mali yılın sonu arasındaki süre ile açılış tarihini izleyen 1 Ocak tarihinden başlamak üzere 25 mali yıl toplamıdır. Tamaris kira müddetinin başlangıcından itibaren 15'inci tam mali yılın sona erdiği tarihten en geç 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya yazılı fesih ihbarında bulunarak sözleşmeyi söz konusu 15'inci yılın son günü itibarı ile feshetme hakkına sahiptir. Tamaris, kira sözleşmesinin süresini uzatmak istediği takdirde, yukarıda belirtilen ilk kira müddetinin sonuncu gününden 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya bu isteğine dair yazılı ihbarda bulunmak koşuluyla, kira sözleşmesinin süresini aynı şart ve koşullarla 10 tam mali yıl boyunca uzatma hakkına sahiptir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Kira sözleşmesinin 4.1'inci maddesinde otelin inşaatına en geç 1 Aralık 2010 tarihinde başlanacağı, otel inşaatının en geç 31 Mart 2012 tarihinde tamamlanacağı ve işletmeye açılış için öngörülen tarihin 30 Haziran 2012 olduğu düzenlenmiştir. Esenyurt Ibis Otel, inşası tamamlanarak otel işletmeye açıldığında söz konusu kira sözleşmesi kapsamında Tamaris tarafından işletilecektir. Sözleşmesinin 4.2'nci maddesinde otelin yukarıda belirtilen inşaatın tamamlanması için öngörülen tarihte tamamlanmaması halinde Akfen GYO'nun inşaatın tamamlanacağı tarihi en az 4 ay önce Tamaris'e bildireceği ve inşaatın tamamlama tarihinin yukarıda belirtilen tarihten itibaren altı aydan daha uzun bir süre ile ertelenemeyeceği düzenlenmiştir.

Kira Sözleşmesine göre Akfen GYO otel inşaatını yasa ve yönetmeliklere ve Accor standartlarına uygun olarak tamamlamakla ve inşaat tamamlandığında Tamaris'e teslim etmekle yükümlüdür. Kira Sözleşmesinde "otelin tamamlanması", inşaatının tamamlanarak tefrisinin yapılması, ekipmanlarının döşenmesi ve otelin işletilmesi için gerekli olan, ilgili belediyeden alınacak olanlar da dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere, her türlü iznin alındığı tarih olarak tanımlanmış olup, Kira Sözleşmesinin tarihi itibarıyla sözü edilen ruhsatlar/izin belgelerinin inşaat ruhsatı, Yapı Kullanma Belgesi, İş Yeri Açma ve İşletme Ruhsatı olduğu belirtilmiştir.

Kira sözleşmesinde otelin Accor'un IBIS Standartlarına uygunluk içinde tamamlanması için Akfen GYO ve Accor Teknik Departmanı arasında kira sözleşmesinde belirtilen tarihte bir teknik yardım sözleşmesi akdedilmiş olduğu belirtilmektedir.

Accor Akfen GYO'ya hitaben düzenlendiği 11 Ağustos 2010 tarihli yazısında kira sözleşmesinin süresi boyunca Akfen GYO'ya Tamaris'in kira sözleşmesi tahtındaki yükümlülüklerini yerine getireceğini garanti etmiştir. Söz konusu yazı uyarınca Accor, Tamaris'in kira sözleşmesi uyarınca ödemesi gereken kira bedellerini, Akfen GYO tarafından Accor'a Tamaris'in söz konusu yükümlülüğünü yerine getirmediğine dair bildirimde bulunmasından sonra 30 gün içinde ödemesini sağlayamadığı takdirde Akfen GYO, ödenmesi gereken kira bedelini Accor'dan tahsil etmeye yetkili olacaktır.

Kira Sözleşmesinin hükümleri Zeytinburnu Novotel Ibis Otelleri için akdedilen Kira Sözleşmesi hükümleri ile esasen aynı olup, bu hususta Hukukçu Raporumuzun "Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri Kira Sözleşmesi" başlıklı 1.1.3. maddesinde yer alan açıklamalarımıza atıfta bulunulur.

1.7.2 İnşaat Sözleşmesi

İşveren sıfatıyla Akfen GYO ile müteahhit sıfatıyla Akfen İnşaat arasında akdedilen 16 Mart 2007 tarihli Maliyet + Kâr Sözleşmesinin 11'inci maddesi hükümleri uyarınca Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında imzalanmış olan 15 Eylül 2010 tarihli yer teslim tutanağı ile Esenyurt Taşınmazı üzerinde 7,365 metrekare Ibis Otel inşası işi 16 Mart 2007 tarihli Maliyet+Kâr Sözleşmesi kapsamında Akfen İnşaat tarafından üstlenilmiştir.

Yer teslim tutanağında inşaat ruhsatının yer tesliminden itibaren 2 ay içinde çıkarılacağı, işin başlangıç tarihinin inşaat ruhsatının alındığı tarihten 7 gün sonrası, işin süresinin 16 ay olacağı düzenlenmiştir. İşin tahmini maliyeti yer teslim tutanağında belirtilmiştir.

1.8 Adana

1.8.1 Adana Ibis Otel Kira Sözleşmesi

Akfen GYO tarafından Accor standartlarına uygun bir otel inşa edilmesi ve otelin "Ibis Otel Adana" ticari ismi altında Tamaris tarafından işletilmek üzere 25 yıl süreyle Tamaris'e kiralanması hususunda kiraya veren sıfatıyla Akfen GYO ile kiracı sıfatıyla Tamaris arasında 7 Eylül 2010 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir.

Kira müddeti Adana Ibis Otel'in açılış tarihinden itibaren başlayacaktır. İlk kira müddeti, açılış tarihi ile o mali yılın sonuna kadarki süre artı açılış tarihini izleyen 1 Ocak tarihinden başlamak üzere 25 tam mali yıl toplamıdır. Tamaris kira müddetinin başlangıcından itibaren 15'inci tam mali yılın sona erdiği tarihten en geç 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya yazılı fesih ihbarında bulunarak sözleşmeyi söz konusu 15'inci yılın son günü itibarı ile feshetme hakkına sahiptir. Kira Sözleşmesinin 7.2'nci maddesi hükümleri uyarınca, Tamaris, kira sözleşmesinin süresini uzatmak istediği takdirde, yukarıda belirtilen ilk kira müddetinin sonuncu gününden 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya bu isteğine dair yazılı ihbarda

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

bulunmak koşuluyla, kira sözleşmesinin süresini aynı şart ve koşullarla 10 tam mali yıl boyunca uzatma hakkına sahiptir.

Kira Sözleşmesinin 4.1'inci maddesinde otelin inşaatına en geç 1 Şubat 2011 tarihinde başlanacağı, otel inşaatının en geç 31 Ekim 2012 tarihinde tamamlanacağı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan İşletme belgesinin alınmış olması koşulu ile işletmeye açılış için öngörülen tarihin 31 Ocak 2013 olduğu, Kira Sözleşmesinin 4.2'nci maddesinde otelin yukarıda belirtilen inşaatın tamamlanması için öngörülen tarihte tamamlanmaması halinde Akfen GYO'nun inşaatın tamamlanacağı tarihi en az 4 ay önce Tamaris'e bildireceği ve inşaatın tamamlama tarihinin yukarıda belirtilen tarihten itibaren altı aydan daha uzun bir süre ile ertelenemeyeceği düzenlenmiştir.

Kira Sözleşmesine göre Akfen GYO otel inşaatını yasa ve yönetmeliklere ve Accor standartlarına uygun olarak tamamlamakla ve inşaat tamamlandığında Tamaris'e teslim etmekle yükümlüdür. Kira Sözleşmesinde "otelin tamamlanması", inşaatın tamamlanarak tefrişinin yapılması, ekipmanlarının döşenmesi ve otelin işletilmesi için gerekli olan, ilgili belediyeden alınacak olanlar da dâhil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere, her türlü izin alındığı tarih olarak tanımlanmış olup, Kira Sözleşmesinin tarihi itibarıyla sözü edilen ruhsatlar/izin belgelerinin İnşaat Ruhsatı, Yapı Kullanma Belgesi, İş Yeri Açma ve İşletme Ruhsatı olduğu belirtilmiştir.

Kira Sözleşmesinde otelin, Accor'un IBIS Standartlarına uygunluk içinde tamamlanması için Akfen GYO ve Accor Teknik Departmanı arasında Kira Sözleşmesinde belirtilen tarihte bir Teknik Yardım Sözleşmesi akdedilmiş olduğu belirtilmektedir.

Accor Akfen GYO'ya hitaben düzenlendiği 7 Eylül 2010 tarihli yazısında kira sözleşmesinin süresi boyunca Akfen GYO'ya Tamaris'in kira sözleşmesi tahtındaki yükümlülüklerini yerine getireceğini garanti etmiştir. Söz konusu yazı uyarınca Accor, Tamaris'in kira sözleşmesi uyarınca ödemesi gereken kira bedellerini, Akfen GYO tarafından Accor'a Tamaris'in söz konusu yükümlülüğünü yerine getirmediğine dair bildirimde bulunmasından itibaren 30 gün içinde ödemesini sağlayamadığı takdirde Akfen GYO, ödenmesi gereken kira bedelini Accor'dan tahsil etmeye yetkili olacaktır.

Kira Sözleşmesinin hükümleri Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri için akdedilen Kira Sözleşmesi hükümleri ile esasen aynı olup, bu hususta Hukukçu Raporumuzun "Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri Kira Sözleşmesi" başlıklı 1.1.3'üncü maddesindeki açıklamalarımıza atıfta bulunuruz.

1.8.2 İnşaat Sözleşmesi

İşveren sıfatıyla Akfen GYO ile müteahhit sıfatıyla Akfen İnşaat arasında akdedilen 16 Mart 2007 tarihli Maliyet + Kâr Sözleşmesinin 11'inci maddesi hükümleri uyarınca Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında imzalanmış olan 22 Aralık 2010 tarihli yer teslim tutanağı ile Adana Taşınmazı üzerinde 9,085 metrekare ve Ibis Otel İnşası işi 16 Mart 2007 tarihli Maliyet + Kâr Sözleşmesi kapsamında Akfen İnşaat tarafından üstlenilmiştir.

Yer teslim tutanağında inşaat ruhsatının yer tesliminden itibaren 2 ay içinde çıkarılacağı, işin başlangıç tarihinin inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren 7 gün sonrası olduğu, işin süresinin 16 ay olacağı düzenlenmiştir. İşin tahmini maliyeti yer teslim tutanağında belirtilmiştir.

1.9 İzmir

1.9.1 İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, (7656) Ada, (2) Parsel, Kira ve Yapım İşletme Sözleşmesi

İzmir Taşınmazı, Vakıflar Meclisi'nin 25 Mayıs 2010 tarih ve 307/219 sayılı kararı ve 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 20'nci maddesine istinaden yapım karşılığı uzun süreli kiralama modeli çerçevesinde iş merkezi yapılmak üzere 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 35/a maddesi hükmü gereği kapalı teklif usulü ile kira ihalesine çıkarılmıştır.

Söz konusu ihalenin Akfen GYO tarafından kazanılması neticesinde, yüklenici sıfatıyla Akfen GYO ve idare sıfatıyla T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü adına hareket eden İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü arasında 16 Eylül 2010 tarihinde İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, (7656) Ada, (2) Parsel, Kira ve Yapım İşletme Sözleşmesi akdedilmiştir.

SW

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Sözleşmenin konusunu İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada, 2 parselde belirtilen taşınmaz imar durumu ve sözleşme eki olan uygulama projeleri ve avan proje esas alınarak en az sözleşmede belirtilen asgari şartlarda belirtildiği şekilde (yer tesliminden sözleşme süresi sonuna kadar ki inşaatın yapılması da dâhil bütün maliyetleri yüklenici firmanın karşılaması kaydıyla) 3 yıl inşaat süresi dâhil toplam 49 yıl süre ile 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 20'nci maddesi gereğince yapım karşılığı uzun süreli kiralama modeli çerçevesinde kira ihalesi teşkil etmektedir.

İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, (7656) Ada, (2) Parsel, Kira ve Yapım İşletme Sözleşmesi'nin başlangıcında, sözleşme kira ve yapım işletme sözleşmesi olarak tanımlanmış olup, Akfen GYO'ya sözleşme şartlarına uygun olarak otel inşa etme, işletme ve sözleşme süresi sonunda T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü adına hareket eden İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü'ne teslim etme hakkı vermektedir.

Akfen GYO, Sözleşme konusu işi, inşaat işlerini idare teknik elemanları denetimde yer teslimini müteakip 3 yıl süre içinde yaparak, tefrişatı tamamlandıktan sonra tesisin işletmeye açılmasını, ihale ile ilgili her türlü iş ve işlemlerle ilgili harcamaları karşılamakla, yapılacak iş ve işlemlerle ilgili gerekli izinleri almakla, tesis işletmeye açılıncaya kadar taşınmazı başka amaçla kullanmamakla, yatırım ile ilgili gelişmeleri her üç ayda bir idareye rapor olarak bildirmekle ve kira ile ilgili yükümlülükleri sözleşmeye uygun olarak yerine getirmekle yükümlüdür.

Sözleşmenin 16'ncı maddesinde Akfen GYO'nun Sözleşme konusu işi, T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü adına hareket eden İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü tarafından uygun görüldüğü takdirde üçüncü şahıslara devredilebileceği düzenlenmiştir. Akfen GYO, Tamaris ile söz konusu idarenin onayına tabi olarak akdettiği Kira Sözleşmesi ile ilgili olarak söz konusu idarenin onayına başvurmuştur ve idare 11 Ocak 2011 tarihli yazısı ile Akfen GYO ile Tamaris arasında Kira Sözleşmesi akdedilmesine onay verdiğini belirtmiştir. Söz konusu maddede ayrıca Akfen GYO'nun inşaat imalatları yapılırken sorumluluk uhdesinde kalmak kaydı ile taşeron firma veya firmalar kullanabileceği, inşaatın tamamını veya bir kısmını bu firmalara yaptırabileceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 3'üncü maddesinde geçici teminatın muhammen bedelin %3'ü olan 254.311,20 TL, kesin teminatın muhammen bedelin %6'sı olan 508.622,40 TL olduğu ve Akfen GYO tarafından 508.622,40 TL teminat verildiği düzenlenmiştir. Anılan madde ile ayrıca işletme teminatının müteahhidin teklif mektubunda belirttiği işletme süresince ödenecek yıllık kira bedelinin %6'sı olduğu, bu bedelin her yıl kira artışları doğrultusunda arttırılacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 3'üncü maddesinin devamı hükümlerinde geçici teminatın, kesin teminatın yatırılmasından ve sözleşmenin imzalanmasından sonra serbest bırakılacağı, kesin teminatın ise taahhüdün tamamen şartname, sözleşme ve eklerine uygun olarak yapıldığı anlaşıldıktan, yapı kullanma izninin alınmasından, tesisin işletmeye açılmasından, eksik ve kusurların giderilmesinden, kesin kabulün yapılmasından, Akfen GYO'nun idareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten, vergi ve harçlar Sosyal Güvenlik Kurumu primlerinin ödendiğine dair (ilişiksizlik belgesi) ilgili makamlardan vakıflara muhatap belgenin idareye teslim edilmesinden sonra geri verileceği düzenlenmiştir. İşletme teminatına ilişkin olarak Akfen GYO tarafından tesisin işletmeye açılmasını takip eden 7 gün içerisinde işletme teminatının vakıflara verilmesi gerektiği, işletme teminatı verilmeden kesin teminatın serbest bırakılamayacağı ve işletme teminatının her yıl kira bedeline istinaden yenileneceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin süresi yer teslim tarihinden itibaren 3 yıllık inşaat süresi de dâhil olmak üzere 49 yıldır. İnşaat süresi söz konusu sözleşmenin 9'uncu maddesinde yer tesliminden itibaren tam 3 yıl olup, Akfen GYO'nun bu süre içinde yapıyı tamamlayarak geçici kabule hazır hale getirmesi ve yapı kullanım izin belgesi alması için verilen sürenin tam 3 yıl olduğu, gecikme halinde sözleşmede belirtilen cezal şartların uygulanacağı, gecikmenin 6 aydan daha fazla devam etmesi halinde idarenin sözleşmeyi feshedebileceği ya da gecikme cezasını %50 artırarak işin bitmesini bekleyebileceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 12'nci maddesinde Akfen GYO tarafından söz konusu sözleşmeye konu taşınmazın hiçbir şekilde teminat gösterilemeyeceği, üzerinde aynı, şahsî hak tesis ettirilemeyeceği düzenlenmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Sözleşmenin 12'nci maddesinde belgelere dayalı idare tarafından kabul edilebilecek mücbir sebeplerden dolayı veya idarenin neden olduğu sebeplerden dolayı süre uzatımı verilebileceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin ilgili hükümleri uyarınca, Akfen GYO sözleşmede belirtilen kira bedellerini ödeyecektir, kira bedellerinin her ayın 5'inde İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün hesabına yatırılmak suretiyle ödeneceği, kira bedellerinin sözleşmede belirtilen ilgili yıllarda ÜFE (oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranı) üzerinden artırılacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmede, söz konusu sözleşmenin Akfen GYO tarafından talep edilmesi halinde Vakıflar Meclisi'nin 16 Haziran 2009 tarih ve 292 no'lu kararı uyarınca şahsı bir hak olarak tapu siciline Bölge Müdürlüğü'nce şerh edilebileceği düzenlenmiştir.

Akfen GYO, yer teslimi tarihinden itibaren 49'uncu yılın sonunda, yani Sözleşmenin süresi sonunda, tesisleri çalışır, bakımlı ve kullanılabilir şekilde hiçbir hak ve bedel talebinde bulunulmadan, en geç bir ay içerisinde idareye teslim edecektir.

Sözleşmenin 17'nci maddesinin birinci fıkrasında, İzmir Taşınmazı Üzerindekiler İşletmeye Açıldığında, tesis ve eklentilerinde olan, teslim edildiği tarihteki mevcut demirbaşların, tesisatın ortak bir tutanakla tespit edileceği ve bu tutanağın bir nüshasının da Akfen GYO'ya teslim edileceği, Akfen GYO tarafından işletme süresi içinde listede yapılmış olan değişikliklerin, bahsi geçen tutanağa ilave edileceği ve idarenin dilediği sürelerde bu işlemlerle ilgili tutanak tutmaya yetkili olduğu, tutanaklarda belirtilen ve olması gereken malzemeleri Akfen GYO'nun yerine koymaya mecbur olduğu düzenlenmiştir. Ayrıca, İzmir Taşınmazı üzerindeki tesis ve eklentilerin idareye devrinden 1 yıl önce yapılacak bir tespit o tarihteki teknolojik standartlara uymayan her türlü aracın ve gerecin, idare tarafından yenilenmesi veya değiştirilmesi istenenlerin, Akfen GYO tarafından yenileneceği ve onarım ve bakımlarının yapılacağı düzenlenmiştir.

Sözleşme süresinin sonunda taraflarca oluşturulacak devir ve teslim komisyonunun taşınmaz üzerinde yer alan işletmeye ilişkin binanın, tesisin ve eklentilerinin, müstemilatının, mütemmim cüz'lerin her türlü, teslim edildiği tarihteki mevcut demirbaşların listesini, cins ve niteliğini belirtecek şekilde düzenleneceği de Sözleşmenin 17'nci maddesi ile hüküm altına alınmıştır. Akfen GYO eksik malzemeyi tamamlamazsa ve onarımlarını yapmazsa o günkü rayice göre idarece belirlenecek bedelin tespit ve tahsil edileceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 17'nci maddesinin ikinci fıkrası ile Akfen GYO'nun, İzmir Taşınmazı Üzerinde bulunacak tesisin ve eklentilerinin, işletme süresi boyunca standardının korunmasında ve bu niteliğin muhafaza edilmesinde, tesisi ve tüm eklentilerini idareye devredinceye kadar iyi halde ve şartlarda tutmasında, kendi kusur ve hatası yüzünden meydana gelen hasar ve kazaların giderilmesi için gerekli önlemleri zamanında almasında ve gereken bakım ve onarımları yapması hususunda tek başına sorumlu olduğu ve tüm bakım, onarım, yenileme ve tadilat masrafları Akfen GYO'ya ait olduğu hüküm altına alınmıştır.

1.9.2 İzmir Ibis Otel Kira Sözleşmesi

Akfen GYO tarafından Accor standartlarına uygun bir otel inşa edilmesi ve otelin "Ibis Otel İzmir" ticari ismi altında Tamaris tarafından işletilmek üzere 25 yıl süreyle Tamaris'e kiralanması hususunda kiraya veren sıfatıyla Akfen GYO ile kiracı sıfatıyla Tamaris arasında 2 Şubat 2011 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir.

Kira Sözleşmesinin 2.1'inci maddesinde, otelin İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, (7656) Ada, (2) Parsel, Kira ve Yapım İşletme Sözleşmesinin hüküm ve koşulları saklı kalmak kaydı ile ve bu sözleşme uyarınca arazi sahibinden izin alınmasına tabi olarak kiralandığı düzenlenmiştir.

Kira müddeti İzmir Ibis Otel'in açılış tarihinden itibaren başlayacaktır. İlk kira müddeti, açılış tarihi ile o mali yılın sonuna kadarki süre artı açılış tarihini izleyen 1 Ocak tarihinden başlamak üzere 25 tam mali yıl toplamıdır. Tamaris kira müddetinin başlangıcından itibaren 15'inci tam mali yılın sona erdiği tarihten en geç 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya yazılı feshih ihbarında bulunarak kira sözleşmesini söz konusu 15'inci yılın son günü itibarı ile feshetme hakkına sahiptir. Kira Sözleşmesinin 7.2'nci maddesi hükümleri uyarınca, Tamaris, kira sözleşmesinin süresini uzatmak istediği takdirde, yukarıda belirtilen ilk kira müddetinin sonuncu gününden 24 ay öncesinden Akfen GYO'ya bu isteğine dair

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

yazılı ihbarda bulunmak koşuluyla, kira sözleşmesinin süresini aynı şart ve koşullarla 10 tam mali yıl boyunca uzatma hakkına sahiptir.

Kira Sözleşmesinin 4.1'inci maddesinde otelin inşaatına en geç 1 Mart 2011 tarihinde başlanacağı, otel inşaatının en geç 1 Temmuz 2012 tarihinde tamamlanacağı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgesinin alınmış olması koşulu ile işletmeye açılış için öngörülen tarihin 1 Ekim 2012 olduğu, Kira Sözleşmesinin 4.2'nci maddesinde otelin yukarıda belirtilen inşaatın tamamlanması için öngörülen tarihte tamamlanmaması halinde Akfen GYO'nun inşaatın tamamlanacağı tarihi en az 4 ay önce Tamaris'e bildireceği ve inşaatın tamamlama tarihinin yukarıda belirtilen tarihten itibaren altı aydan daha uzun bir süre ile ertelenemeyeceği düzenlenmiştir.

Kira Sözleşmesinde otelin, Accor'un IBIS Standartlarına uygunluk içinde tamamlanması için Akfen GYO ve Accor Teknik Departmanı arasında Kira Sözleşmesinde belirtilen tarihte bir Teknik Yardım Sözleşmesi akdedilmiş olduğu belirtilmektedir.

Accor Akfen GYO'ya hitaben düzenlendiği 2 Şubat 2011 tarihli yazısında kira sözleşmesinin süresi boyunca Akfen GYO'ya Tamaris'in kira sözleşmesi tahtındaki yükümlülüklerini yerine getireceğini garanti etmiştir. Söz konusu yazı uyarınca Accor, Tamaris'in kira sözleşmesi uyarınca ödemesi gereken kira bedellerini, Akfen GYO tarafından Accor'a Tamaris'in söz konusu yükümlülüğünü yerine getirmeye dair bildirimde bulunmasından itibaren 30 gün içinde ödemesini sağlayamadığı takdirde Akfen GYO, ödenmesi gereken kira bedelini Accor'dan tahsil etmeye yetkili olacaktır.

Kira Sözleşmesinin hükümleri Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri için akdedilen Kira Sözleşmesi hükümleri ile esasen aynı olup, bu hususta Hukukçu Raporumuzun "Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri Kira Sözleşmesi" başlıklı 1.1.3'üncü maddesindeki açıklamalarımıza atıfta bulunuruz.

Kira Sözleşmesinin alınması gerekli yetki, ruhsat, lisans, izin ve belgeler, "otelin tamamlanması" tanımı, otelin inşası ile ilgili olarak uyulması gereken koşullar ile ilgili hükümler Adana Taşınmazı için akdedilen Kira Sözleşmesi hükümleri ile esasen aynıdır, bu hususta Hukukçu Raporumuzun "Adana Ibis Otel Kira Sözleşmesi" başlıklı 1.8.1'inci maddesindeki açıklamalarımıza atıfta bulunuruz.

1.9.3 İnşaat Sözleşmesi

İşveren sıfatıyla Akfen GYO ile müteahhit sıfatıyla Akfen İnşaat arasında akdedilen 16 Mart 2007 tarihli Maliyet + Kâr Sözleşmesi uyarınca İzmir Taşınmazı üzerinde Ibis Otel inşası işi Akfen İnşaat tarafından üstlenilecektir.

1.10 Akfen İnşaat ile Akdedilen Maliyet + Kâr İnşaat Sözleşmesi

İşveren sıfatıyla Akfen GYO ve müteahhit sıfatıyla Akfen İnşaat arasında 16 Mart 2007 tarihinde maliyet + kâr inşaat sözleşmesi akdedilmiştir. Her bir otel kompleksi için sözleşme koşulları o otel kompleksinin yapılabilmesi için gerekli finansmanın teminine ilişkin sözleşmenin imzalanması ile yürürlüğe girecektir.

Sözleşmenin konusu Akfen İnşaat'ın Akfen GYO'nun gerek Accor ile imzalamış olduğu sözleşme ile Accor standartlarına ve spesifikasyonlarına uygun olarak yaptıracığı otellerin ve bu otellerin müteahhimlerini gerekse başka kullanım amaçları için bulacağı gayrimenkuller üzerine inşa ettireceği kompleksleri sözleşmede yer alan şartlara uygun olarak anahtar teslimi olarak "maliyet + kar" esasına göre gerçekleştirmesidir.

Sözleşmede Akfen İnşaat'ın, Akfen GYO'nun arsasının inşaatına hazır hale gelmesini ve ruhsatının çıkarılmasını müteakip yapacağı yer teslim çağrısını aldıktan 7 gün içinde yer teslimi için Akfen GYO'nun çağrı yaptığı yerde bulunacağı, yer teslim tutanağının taraflar arasında imzalanarak yürürlüğe gireceği ve işin tahmini maliyeti, süresi gibi hususların sözleşme ekinde bir örneği mevcut olan yer teslim tutanağında düzenleneceği, yer teslimi yapılan kompleksin, Akfen İnşaat tarafından tamamlanarak Akfen GYO'ya, Sözleşme koşullarına uygun olarak teslim edileceği kararlaştırılmıştır.

Komplekslerin gerçekleştirilmesi için gerekli tüm proje, keşif ve şartnameleri hazırlayacak olan firmalar Sözleşmede proje yüklenicisi olarak adlandırılmış olup, her bir kompleks ile ilgili yetkilendirilen proje yüklenicisinin yer teslim tutanağında yazılacağı düzenlenmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Sözleşme bedeline ilişkin hükümlerde, sözleşme bedelinin proje yüklenicisi tarafından hazırlanan projeler doğrultusunda Sözleşme konusu işin gerçekleştirilmesi için Sözleşmenin 8'inci maddesinde belirtilen gerekli maliyet kalemlerine Sözleşmede belirtilen oranda müteahhlik kârının uygulanması sonucu tespit edileceği düzenlenmiş ve sözleşme bedelinin her bir kompleksin yapımı için düzenlenecek yer teslim tutanağında söz konusu kompleks için söz konusu komplekse ait projeler çerçevesinde yaklaşık olarak gösterileceği belirtilmiştir.

Teminat ile ilgili hükümlerde her bir yer teslim tutanağının imzalanması sırasında söz konusu yer teslim tutanağına konu kompleks için, söz konusu kompleks konusu işin Sözleşmede belirtilen esaslara göre hesaplanacak olan tahmini maliyetinin %6'sı oranında Akfen GYO tarafından kabul edilecek şartları haiz bir teminatın, kesin teminat olarak Akfen GYO'ya verileceği, verilen teminatın kompleks ile ilgili işin projelerine uygun olarak tamamlanıp kesin kabul yapıldıktan sonra iade edileceği, bir kompleks için verilecek teminatın, farklı işler veya kompleksler için kullanılamayacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmede Yapı Denetim Yasası uyarınca zorunlu yapı denetimi gerekli olan komplekslerin zorunlu yapı denetiminin zorunlu yapı denetimi ile ilgili mevzuatın hüküm ve esaslarına göre Akfen GYO tarafından belirlenecek Bağımsız Yapı Denetim Kuruluşuna yaptırılacağı düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu kompleks projelerine finans desteği veren finans kuruluşlarının, komplekslerin bölümlerinin işletmesini yapacak işletmecilerin, kompleksin gerçekleştirilmesinde birinci derece etkili olacak kuruluşların talebi halinde söz konusu kuruluşları veya vekilleri ve Akfen GYO tarafından kontrol teşkilatı kurulacağı ve bu teşkilat tarafından Bağımsız Yapı Denetim Kuruluşu ile koordineli olarak her bir komplekse konu işin kontrolünün bu surette gerçekleştirileceği, bahsi geçen kuruluşlarca böyle bir talep söz konusu olmadığı hallerde işin kontrolünün Akfen GYO tarafından yapılacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmede, Sözleşme konusu işlerin yurdumuzda geçerli fen ve sanat usullerine ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Genel Teknik Şartnamesi hükümlerine göre; gereğinde özel imalat kullanılması halinde özel şartname ve analizindeki esaslara göre yapılacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmenin işin süresi ve iş programı ile ilgili hükümlerinde, işin süresi her kompleks için yer teslim tutanağında yer alacak ve taraflarca müştereken tespit edilecek işin yapımı için gerekli makul süre olarak belirlenmiş olup, işin süresinin Sözleşme konusu işin yapılması için gerekli ruhsatların Akfen GYO tarafından alınması ve uygulama projeleri ile birlikte Akfen İnşaat'a teslimini müteakip Akfen GYO tarafından işe başlama emrinin verilmesi ile başlayacağı belirtilmiştir. Her bir yer teslim tutanağının yürürlüğe girmesi üzerine o yer teslim tutanağına konu işler için bir iş programının hazırlanarak onaya sunulacağı düzenlenmiştir.

Cezai şartlarla ilgili hükümler Sözleşmenin muhtelif maddelerinde düzenlenmiş olup, Sözleşmenin "Gecikme Cezası" başlıklı 18'inci maddesinde; yer kesinleşen her işin başlama ve tamamlama tarihlerinin iş programlarında belirtileceği, prensip olarak işlerin programlanmasında yasaların öngördüğü izinlerin alındığı ve uygulama projelerinin eksiksiz olarak teslim edildiği tarihin, başlangıç tarihi olarak kabul edileceği, bu programdaki bitim tarihine uyulmaması halinde, sözleşmede düzenlenen süre uzatımını haklı kılan sebepler dışında, Akfen İnşaat'ın ihmali ve kusuru yüzünden işin tesliminde gecikme meydana geldiği takdirde, Akfen İnşaat'ın Akfen GYO'ya sözleşmede belirtilen oranlarda geciken her aktivite başına cezai şart ödeyeceği düzenlenmiştir. Sözleşmenin 20'nci maddesinde Akfen İnşaat'ın işin tamamlanması üzerine iş sahasını temizlemeye dair söz konusu maddede belirtilen yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde söz konusu maddede belirtilen cezai şartın uygulanacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmenin "Müteahhit'in Yükümlülüğü" başlıklı 14'üncü maddesinde Sözleşme konusu işlerin gerek devamı sırasında, gerekse ikmalinden sonraki (geçici kabul işleminin Akfen GYO tarafından onayı tarihine kadar) muhafaza ve bakım hususları da dahil, sorumlulukların tamamen Akfen İnşaat'a ait olduğu, Akfen İnşaat'ın Sözleşme kapsamındaki işlerdeki kusurlu imalat ve fenne aykırı uygulamalardan sorumlu olduğu, her türlü tamir, ıslah ve yeniden yapım gibi işleri yapmakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Söz konusu maddede ayrıca Sözleşme konusu işlerin proje, sözleşme ve şartnameler dahilinde taşeronlara yaptırılmasının takip, kontrol ve koordinasyonunun Akfen İnşaat tarafından bizzat yapılacağı, işlerin yürütülmesinin, aylık hakedişlerin hazırlanmasının Akfen İnşaat'ın görevi olduğu, Akfen İnşaat'ın malzeme satın alma ve nakliye ile taşeron sözleşmeleri ve diğer konularda tedbirli bir tüccar gibi hareket edeceği düzenlenmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Sözleşmenin 17.1'inci maddesinde fenni nitelik ve şartları haiz olmayan ve Türk Standartlarına uymayan malzemenin kullanılmasından doğacak her türlü sorumluluğun doğrudan doğruya Akfen İnşaat'a ait olacağı, şantiyeden uzaklaştırılması kontrollük tarafından istenen fenni nitelik ve şartları haiz olmayan malzemeleri, bütün giderler kendisine ait olmak üzere Akfen İnşaat'ın şantiye dışına çıkarmakla yükümlü olduğu, aksi takdirde, kontrollük tarafından şantiye dışına çıkarılacağı ve yapılan masrafın hakedişten kesileceği, fenni nitelik ve şartları haiz olmayan malzeme ile yapılan ve yapı tekniğine uymayan işlerin kabul olunmayarak düzeltilmesinin isteneceği, bu düzeltmenin bedeli için Akfen İnşaat'a ödeme yapılmayacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmede ayıba karşı tekeffüle ilişkin hükümler, 14'üncü ve 17.1'inci maddelerinin yukarıda açıklanan hükümlerinin yanı sıra, "Kesin Kabul" başlıklı 28.2'nci maddesinde ve "Garanti Süresi" başlıklı 29'uncu maddesinde düzenlenmiş olup, söz konusu madde hükümlerinde geçici kabulün ihbar edildiği tarihten 12 ay sonra geçici kabul işlemindeki esas ve şartlara uyularak işin son muayenesinin yapılacağı, geçici kabul sırasında tespit edilememiş olan veya geçici kabul ile son muayene arasında geçen süre içerisinde ortaya çıkan ve yapımın fena yapılmasına yüklenilecek arıza ve noksanların kabul kurulunca verilecek belli bir süre içinde tamamlanması gerektiği, geçici kabul ile kesin kabul arasında geçecek sürenin garanti süresini meydana getirdiği düzenlenmiştir. Ayrıca, mukavelede hıfzına bir kayıt bulunmadığı takdirde, gizli kusurlar konusunda Borçlar Kanunu'nun 363'üncü maddesi hükümleri mahfuz kalmak şartıyla, Sözleşme kapsamına giren tüm işlerin garanti süresinin sözleşme içeriğine göre geçici kabulünden itibaren 1 yıl olduğu, bu süre zarfında Akfen İnşaat'ın kullanılan malzemenin kalitesi veya hatalı işe bağlı sebeplerden veyahut işçilikten ötürü bozulabilecek herhangi bir işin veya bölümlerin bakımı, onarımı veya yeniden yapılması ile sorumlu olacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmenin feshine ilişkin sözleşmenin 25.1'inci maddesinde; Akfen GYO, Akfen İnşaat'ın (i) müflis olarak hüküm giymesi veya borçlarını ödememesi dolayısıyla alacaklıları tarafından bir yediemin tayin edilmesi (ii) T.C. Kanunlarına, ilgili mevzuata, sözleşmeye gerekçesi bulunmaksızın aykırı olarak hareket etmesi (iii) mahkeme hükmüne riayet etmektan imtina etmesi (iv) Akfen GYO'nun muvafakatini almadan sözleşmeyi başkasına devretmesi (v) acze düşmesi veya tasfiyeye girmesi, aleyhine iflas takibi yapılması veya konkordato talep etmesi (vi) haklı bir sebep bulunmaksızın işe başlamaması veya durdurması hallerinden birisi meydana geldiği takdirde Akfen GYO'nun Akfen İnşaat'a yazılı ihbarda bulunarak 30 gün süre vereceği, bu süre sonunda söz konusu ihlal giderilmediği takdirde ise Akfen GYO'nun sözleşmeyi feshedebileceği ve bu durumda Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesinin 47'nci maddesi uyarınca işlem yapılacağı düzenlenmiştir.

9 Ekim 1984 tarih ve 18540 numaralı Resmî Gazetede yayımlanan Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesinin ("Şartname") 47'nci maddesinde sözleşme yapıldıktan sonra müteahhidin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde işverenin noter aracılığıyla göndereceği bir uyarı yazısı ile kendisine süre verileceği, bu süre içinde müteahhidin, uyarı yazısındaki talimata uymaması halinde işverenin, sözleşmeyi bozmak hak ve yetkisini ve müteahhidin kesin teminatını gelir kaydetme hakkını haiz olacağı, gelir kaydedilen kesin teminatın müteahhidin borcuna mahsup edilemeyeceği düzenlenmiştir. Söz konusu maddede ayrıca müteahhit ile işverenin, Borçlar Kanunu hükümleri çerçevesinde karşılıklı anlaşması veya Şartnamede öngörülen diğer durumlarda sözleşmenin tasfiye edileceği tasfiye halinde, işin müteahhitçe yapılmış kısımları için, tasfiye onay tarihi geçici kabul tarihi sayılmak üzere, geçici kabul, teminat süresi ve bu süredeki bakım sorumluluğu, kesin kabul ve teminatın geri verilmesi hakkında sözleşmesinde bulunan hükümlerle Şartnamenin ilgili madde hükümlerinin, normal şekilde bitirilmiş işlerde olduğu gibi aynen uygulanacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 30'uncu maddesinde işin Akfen GYO tarafından durdurulması halinde, durdurulan işe ait ve işin başında tespit edilen sözleşme bedeli üzerinden her ay için öngörölmüş hakediş miktarının söz konusu maddede belirtilen oranının tazminat olarak işveren tarafından Akfen İnşaat'a ödeneceği işin durdurulmasının süresinin 6 ayı aşması halinde Akfen İnşaat'ın sözleşmeyi feshederek feshe ait hükümlerin uygulanmasını isteyebileceği, işin feshi sebebiyle Akfen GYO'nun Akfen İnşaat'a tamamlanmayan işlerin tamamlanmayan bölümü ile ilgili sözleşme bedeli üzerinden öngörölmüş hakediş miktarının söz konusu maddede belirtilen oranını durdurulan süreye olarak yukarıda belirtilen tazminata ilaveten ayrıca tazminat olarak ödeyeceği düzenlenmiştir. Borçlar Kanununun İş sahibinin işin tamamlanmasından önce müteahhidin zarar ve ziyanının tazmini için meblağ ödemek şartıyla mukaveleyi feshedebileceğine dair hükümleri uyarınca, yukarıda belirtilen Sözleşmenin 30'uncu maddesi hükümlerinin Akfen GYO tarafından sözleşmeden rücu edilmesinin şartlarını da içerdiği kanaatindeyiz. Sözleşmeden Akfen İnşaat tarafından rücu edilmesi ile ilgili hükümler ise,

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

sözleşmenin 25.2'nci maddesinde düzenlenmiş olup, işin tasfiye edilmesi ve sözleşmenin bozulması durumunda Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi'nin 47'nci maddesi ve sözleşmenin ilgili hükümlerine göre işlem yapılacağı düzenlenmiştir.

GYO Tebliği'nin 36. maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yürüttüğü projelerin inşaatlarının, tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde müteahhillerce yapılması zorunludur. Sözleşmenin kapsamı taraflar arasında serbestçe belirlenir ancak asgari olarak müteahhidin borçlarını, ödeme koşullarını, ayıba karşı tekeffülün şartlarını, sözleşmeden rücuunun şartlarını, iş sahibinin tazminat isteme hakkını ve sözleşmenin sona ermesinin şartlarını kapsamaması zorunludur.

Yukarıdaki açıklamalarımızdan görüleceği üzere Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasındaki sözleşmenin GYO Tebliği'nin 36'ncı maddesi hükümlerine uygun olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

2. MUTABAKAT ZAPTI

Akfen GYO'nun ana hissedarı Akfen Holding ve Accor Türkiye'de otel projeleri geliştirmek için bir ortaklık kurarak güçlerini birleştirmek ve bu kapsamda tarafların stratejik hedeflerini ve ortaklıklarının çerçevesini belirlemek amacıyla Akfen Holding ile Accor arasında 18 Nisan 2005 tarihinde mutabakat zaptı imzalanmıştır.

Mutabakat zaptı 15 Haziran 2007, 28 Şubat 2008, 31 Mart 2010 ve 12 Nisan 2010 tarihlerinde tadil edilmiştir.

Söz konusu mutabakat zaptında, Accor'un SOFİTEL, NOVOTEL, MERCURE, CORALIA, THALASSA, SUITEHOTEL, İBİS, ETAP HOTEL ve FORMULE 1 markalarının ("Markalar") sahibi olduğu dünyada 90 ülkede doğrudan veya iştirakleri vasıtasıyla dolaylı olarak söz konusu markalar altında otel işlettiği, Accor'un Tamaris'in %100 kontrolünü elinde bulundurduğu, Accor ile Tamaris arasında söz konusu Markaların ve Accor'un bundan böyle geliştirebileceği veya iktisap edebileceği markaların kullanımı ve geliştirilmesine ilişkin olarak bir Ana Franchise Sözleşmesi akdedilmiş olduğu Accor'un Türkiye'de bağlanacak kira veya yönetim sözleşmelerinin süresine tabi olarak söz konusu markaların Türkiye'de kullanılabilirliğini ve geliştirilebilirliğini garanti ettiği belirtilmiştir.

Mutabakat Zaptına göre, önce Mutabakat Zaptının aşağıda belirtilen hükümlerini uygulamaksızın: (i) Accor, Markalar (ya da onların yerine kaim olacak markalar veya bunların değiştirilmiş markaları) altında, o tarih itibarıyla Türkiye'de işlettiği Mutabakat Zaptında belirtilen otel ile yönetim sözleşmesi akdi hariç olmak üzere, Türkiye'de otel sahibi olmayacağını veya geliştirmeyeceğini taahhüt etmiştir; (ii) Accor ve Akfen birbirlerine karşı Türkiye de söz konusu Markalar veya benzer kategorideki markalar altında doğrudan veya dolaylı olarak otel işiyle iştirak etmeyeceklerini taahhüt etmişlerdir.

Bu kapsamda Mutabakat Zaptında, Accor veya Accor'un menfaat sahibi olduğu hiçbir şirketin Mutabakat Zaptı hükümleri doğrultusunda yenilenebilecek olan beş yıl süre ile Türkiye'de Markalar (ya da onların yerine kaim olacak markalar veya bunların değiştirilmiş markaları) altında geliştirilecek hiçbir otel ile ilgili olarak, söz konusu mülkiyeti, kirayı veya menfaati önce Akfen GYO'ya ve/veya Akfen Holding'e teklif etmeden, hiçbir mülkiyet veya kira ya da hisseye bağlı herhangi bir menfaat elde etmeyeceği, Akfen Mutabakat Zaptının ekinde yer alan koşullarla yatırım, kira veya geliştirme işine dair teklifini Mutabakat Zaptında belirtilen süre içinde Accor'a bildirmediği takdirde Accor'un bizzat kendisinin veya başkaca yatırımcılarla birlikte söz konusu projeye yatırım yapma hakkını haiz olacağı ve bu surette geliştirilen her bir otelin Mutabakat Zaptında belirtilen aşağıda açıklanan yatırım programında yer alan otel sayısından düşüleceği düzenlenmiştir. Mutabakat zaptının yürürlüğü süresince Akfen GYO'nun ve Akfen Holding'in doğrudan veya dolaylı olarak, kısmen veya tamamen sahip oldukları veya kendilerine tahsis edilen Türkiye'de otel işletilmesine uygun tüm arazilerini, otellerini veya binalarını öncelikle Accor'a teklif edecekleri Accor otel işletmeye ilişkin niyetini bildirdiği takdirde, Tamaris ile Akfen GYO arasında hüküm ve koşulları Mutabakat Zaptına ekinde yer alan bir kira sözleşmesi imzalanacağı, söz konusu kira sözleşmesi imzalanmadığı sürece Akfen GYO'nun yatırım taahhüdü altına girmeyeceği düzenlenmiştir. Accor'un cevabını mutabakat zaptına belirtilen süre içinde bildirmemesi veya red cevabı vermesi halinde Akfen GYO'nun veya Akfen Holding'in anılan teklife konu projeyi üçüncü kişilere teklif etme hakkını haiz olacağı ve üçüncü kişilerle ilişki kurabileceği, ancak bu takdirde Markalar (ya da onların

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

yerine kaim olacak markalar veya bunların değiştirilmiş markaları) kullanamayacakları düzenlenmiştir ("Öncelik Hakkı").

Mutabakat Zaptında Akfen Holding'in, Akfen Holding'in Akfen GYO'nun hissedarı olan iştiraklerinin ve Sn. Hamdi Akın'ın Akfen GYO'nun halka açık olmayan hisselerinin ve bunlara bağlı oy haklarının çoğunluğunu ellerinde bulunduracaklarına dair taahhüt yer almaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin Mutabakat Zaptından doğan hak ve yükümlülüklerinin üçüncü kişilere devrinin karşı tarafın iznine tabi olduğu düzenlenmiş olup, Akfen GYO'nun ihraç etmiş olduğu hisselerin halka arzı nedeniyle yapılacak devirler ile her bir tarafın Mutabakat Zaptı kapsamındaki hak ve yükümlülüklerini kendi bağlı kuruluşlarına devrinin karşı tarafın iznine tabi olmadığı düzenlenmiştir.

Mutabakat Zaptında Akfen GYO'nun halka açık olmayan hisselerinin kontrolünü sağlayan miktarda hissenin Akfen Holding, Bağlı Kuruluşları ve Sn. Hamdi Akın dışındaki üçüncü kişilere satılacak olduğu takdirde, Accor'un üçüncü kişinin teklif ettiği fiyat ve koşullarla satın alma hakkının bulunduğu Accor'un bu hakkını Mutabakat Zaptında yer alan belirli süre içinde kullanmaması halinde, üçüncü kişiye satış yapılmasının serbest olduğu düzenlenmiştir.

Accor ve Akfen Holding'in işbirliği devam ettiği sürece, Akfen Holding'in Akfen GYO'nun halka açık olmayan hisselerinin kontrolünü iştirakleri ve Sn. Hamdi Akın ile birlikte elinde bulundurması ve Akfen GYO'da hisse iktisap yatırımcısının ulusal ya da uluslararası otel işletmecisi olmaması şartıyla ileride yapılacak yatırımları temin edebilmek için Akfen GYO'nun sermayesinin şirkete yeni sermayedarlar alınarak artırılabilmesi düzenlenmiştir.

Mutabakat zaptında yer alan yatırım programına göre 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren 31 Aralık 2016 tarihinin sonuna kadar en az 8 otel tamamlanması planlanmış olup, bunlardan üçü Esenyurt, Adana ve İzmir'de yapımına başlanmış olan oteller olduğu anlaşılmaktadır. Tarafların söz konusu 5 yıllık dönemin ilk yılı içinde yatırım programına konu otellerin sayısının, 6 otelin altına düşmemek kaydıyla, taraflarca yazılı olarak anlaşmak suretiyle azaltılabileceği düzenlenmiştir. Mutabakat Zaptında ayrıca tarafları en geç 30 Haziran 2015 tarihinde yeni beş yıllık yatırım planı üzerinde mutabık kalacakları düzenlenmiştir.

12 Nisan 2010 tarihinde yapılan tadil ile değiştirilen süreye ilişkin hükümlerde Mutabakat Zaptının 1 Ocak 2011 tarihini takip eden beşinci yılın sonunda sona ereceği düzenlenmiştir. Ayrıca, yatırım programı gerçekleştirilemediği ve/veya taraflar en geç 30 Haziran 2015 tarihine kadar yeni yatırım planı üzerinde mutabakat sağlayamadıkları takdirde, tarafların her birinin bahsi geçen beş yılın sonundan üç ay öncesinden fesih ihbarı göndermek suretiyle, mutabakat zaptını feshetme ya da bunun yerine Mutabakat Zaptının diğer hüküm ve koşulları geçerli kalmak kaydıyla sadece Öncelik Hakkına ilişkin hükümleri feshetme hakkının doğacağı, söz konusu fesih hakkı belirtilen süre içinde kullanılmadığı takdirde Mutabakat Zaptının süresinin yıllık olarak zımnen kendiliğinden yenileneceği düzenlenmiştir. Anılan hükümlerde ayrıca, Mutabakat Zaptının ya da Öncelik Hakkı hükümlerinin feshi halinde, otellerin Tamaris'e kiralanmasına ilişkin mevcut kira sözleşmeleri süreleri doğrultusunda Tamaris ile Akfen GYO arasında geçerli, bağlayıcı ve yürürlükte olmaya devam edeceği yer almaktadır.

Mutabakat Zaptında inşa edilerek Tamaris'e kiraya verilecek olan otellere ilişkin yer seçimi, otel yatırımları ile ilgili esaslar, söz konusu yatırımların finansmanı ile ilgili hükümler, inşaat maliyeti ve yatırım dönemi ile ilgili hususlar, iş planı, proje ve planların hazırlanması sırasında uyulması gereken ACCOR Standartları ve sair standart ve normlar, inşaat sözleşmesi ve inşaatın tamamlanması ile ilgili hükümler düzenlenmiştir.

Mutabakat Zaptında, Mutabakat Zaptı kapsamında inşası Akfen GYO tarafından sağlanmak suretiyle geliştirilecek otelleri Tamaris'e kiraya vermek üzere Akfen GYO ile Tamaris arasında her bir otel için bir kira sözleşmesi akdedileceği, bahsi geçen kira sözleşmelerinin esasen Mutabakat Zaptının ekinin teşkil eden tip sözleşmeye uygun surette tanzim ve imza edileceği Accor'un Tamaris'in her bir kira sözleşmesinden Akfen GYO'ya karşı doğan yükümlülüklerini garanti edeceği düzenlenmiştir.

Mutabakat zaptında Akfen GYO tarafından inşa edilerek Tamaris tarafından işletilecek olan tüm oteller için, kira sözleşmesinin akdini müteakip Accor ile Akfen GYO arasında teknik yardım sözleşmesi akdedileceği düzenlenmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

3. TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. GENEL NAKDİ VE GAYRİNAKDİ KREDİ SÖZLEŞMESİ

Aşağıda belirtilen teminat mektupları nedeniyle Akfen GYO ile Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal/Ankara Şubesi arasında akdedilen 26 Ocak 2009 tarihli genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesi kapsamındaki kredi limiti 250.000-TL, 28 Temmuz 2009 tarihli genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesi kapsamındaki kredi limiti 200.000-USD ve 23 Haziran 2010 tarihli genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesi kapsamındaki kredi limiti 600.000-USD'dir.

1. Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi tarafından Gaziantep Büyükşehir Belediye Başkanlığı lehine düzenlenen 200.000-TL tutarlı 23 Haziran 2010 tarih MNÇ-6347 sayılı kesin ve süresiz teminat mektubu,
2. Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi tarafından Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. lehine düzenlenen 300.000 USD tutarlı 23 Haziran 2010 tarihli 41693 mektup numaralı ve MNÇ-6355 numaralı 23 Haziran 2011 tarihine kadar geçerli kesin teminat mektubu,
3. Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi tarafından Kayseri Sanayi Odası adına düzenlenen 300.000 USD tutarlı 23 Haziran 2010 tarihli 417126 mektup numaralı ve MNÇ-6354 numaralı 23 Haziran 2011 tarihine kadar geçerli kesin teminat mektubu.

4. HİSSE REHNİ SÖZLEŞMESİ

Akfen GYO, Akfen Holding ve Türkiye Garanti Bankası A.Ş. Lüksemburg Şubesi arasında yürürlükte olan 31 Ağustos 2010 tarihinde akdedilen 31 Ağustos 2010, 28 Aralık 2010 ve 25 Mart 2011 tarihlerinde tadil edilen hisse rehni sözleşmesi mevcuttur.

Söz konusu hisse rehni sözleşmesinin 6'ncı maddesinde Akfen Holding'in Akfen GYO'da sahip olduğu halka arz edilmemiş hisselerinin en az %74,8'ini ve Akfen GYO'nun bağımsız üyeler haricindeki yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunu aday gösterme ve atamaya ilişkin yeterli oy hakkı taşıyan hisselerini hisse rehni sözleşmesi kapsamında rehin vereceği ve yukarıda belirtilen oranın sözleşme süresi boyunca hiçbir surette Akfen GYO sermayesini teşkil eden toplam hisse adedinin %37,4'ünün altına düşmeyeceği düzenlenmiştir.

İşbu Hukukçu Raporumuzun tarihi itibarıyla bahsi geçen hisse rehni sözleşmesi kapsamında Akfen Holding A.Ş.'nin Akfen GYO'da sahip olduğu halka arz edilmeyen 86.988.875 adet hisse ve söz konusu hisseleri temsil eden ilmi haberler rehinlidir.

5. KERAMİT FINANCIAL COMPANY LIMITED'İN DEVRALINMASINA DAİR SÖZLEŞME

Satıcı sıfatıyla Horus International B.V. alıcı sıfatıyla Akfen GYO arasında akdedilen 4 Şubat 2011 tarihli sözleşmede, Horus International B.V. Keramit Financial Company Limited'de sahip olduğu söz konusu şirketin sermayesini teşkil eden hisselerin tamamının Akfen GYO'ya söz konusu sözleşmede belirtilen bedel karşılığında ve sözleşmenin 3'üncü maddesinde belirtilen ön koşulların yerine getirilmesine tabi olarak satmayı her türlü takyiddan arı olarak mülkiyetini devretmeyi kabul ve taahhüt etmiş, Akfen GYO da bahsi geçen hisseleri satın ve devir almayı aynı koşullarla kabul ve taahhüt etmiştir.

Sözleşmede ayrıca ön koşullar yerine getirildiğinde satış ve devri gerçekleştirmek üzere tamamlanacak işlemler, sözleşmenin imzası tarihi ile satış ve devrin gerçekleştirileceği tarih arasında geçen sürede Keramit Financial Company Limited'in işleyişi ile ilgili satıcı şirketin taahhütleri, Akfen GYO tarafından satın alınması planlanan söz konusu şirketin ve malvarlığının hukuki ve mali durumuna, şirketin mali ve hukuki kayıtlarına, izin ve ruhsatlarına ve şirkete ilişkin sözleşmede belirtilen sair hususlara dair satıcının takrir ve tekefülleri yer almaktadır.

6. KREDİ SÖZLEŞMESİ

Kredi verenler sıfatı ile Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ("Kredi Verenler") ile kredi alan sıfatı ile Akfen GYO arasında 100.000.000 Avro tutarındaki krediye ilişkin olarak 17 Temmuz 2008 tarihinde kredi sözleşmesi ("Kredi Sözleşmesi") akdedilmiş

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

olup söz konusu kredi sözleşmesi 10 Ekim 2008, 15 Ocak 2009, 10 Mart 2009, 6 Ağustos 2009 ve 3 Mayıs 2010 tarihli ek protokollerle tadil edilmiştir.

Sözleşmenin 2.2'nci maddesinde; söz konusu kredinin 100.000.000 Avro'luk limit dahilinde kalmak kaydıyla nakdi kredi biçiminde kullanılacağı ve Akfen GYO'nun talebi ve bu talebin kredi sözleşmesinde tanımlanan gayrimenkuller üzerinde Novotel ve Ibis markaları altında işletilecek otellerin inşa edilmesi ("Proje") ile ilgili olması ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi'nin münhasır takdirine tabi olarak kısmen gayri nakdi kredi olarak kullanılabileceği düzenlenmiştir.

Kredi sözleşmesinde, kredinin kredi sözleşmesinde tanımlanan gayrimenkuller üzerinde Novotel ve Ibis markaları altında işletilecek otellerin inşa edilmesi işinin finansmanı ve buna ilişkin harcamalar ile ilgili oluşacak Katma Değer Vergisi giderlerinin ve ödemelerin finansmanı amacıyla kullanıldığı düzenlenmiştir.

Kredinin anapara geri ödemesi 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren kredi kullanım süresi içerisinde kredilendirilen son otel projesini ilk kredi kullandırım tarihinin 10'uncu yıl dönümünü aşmayacak şekilde tamamlanacaktır. Her bir otel ile ilgili ve her bir otel için ayrı ayrı hesaplanmak üzere ilk kredi kullandırım tarihinden itibaren 2 yıl içinde Akfen GYO tarafından herhangi bir anapara geri ödemesi gerçekleştirilmeyecek olup, Akfen GYO bu sürenin dolmasını müteakip eşit anapara ödemelerini bu sürenin dolmasını müteakip 3 aylık dönemlerin sonunda ödeyeceği sözleşmede düzenlemiştir.

Sözleşmede faiz ödemelerinin, sözleşmenin imzalanma tarihinden itibaren her yılın (hangisi önce ise) 2'nci (Şubat), 4'üncü (Nisan), 7'nci (Temmuz) ve 10'uncu (Ekim) aylarının 16'ncı günü yapılacağı düzenlenmiştir. Ancak sözleşmede, sözleşmede belirtilen 2 yıllık geri ödemesiz sürenin nihayete ermesinin başka bir tarihe rastlaması halinde ve bu kereye mahsus olmak üzere, ilgili dönemin faiz ödemesinin geri ödemesiz sürenin dolduğu tarihte yapılacağı belirtilmiştir ve müteakip faiz ödemesinin ilk ödeme tarihi atlanarak takip eden tarihlerde gerçekleşeceği belirtilmiştir. Sözleşmede ilaveten kredi vadesinin önceki cümlede gösterilen tarihlerden daha önceki bir tarihe rastlaması halinde Akfen GYO bu tutarları daha erken bir tarih olsa dahi kredi vadesinde eda edeceği düzenlenmiştir.

Söz konusu kredinin teminatlarına ilişkin Kredi Sözleşmesinin "Teminatlar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca verilmesi gerekli teminatlara ilişkin sözleşme ve belgeler akdedilmiş olup, bu husustaki açıklamalarımız aşağıda sunulmaktadır:

6.1 Garame İpotek Sözleşmeleri

1. Esenyurt Taşınmazına ilişkin olarak Akfen GYO ile Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. arasında 22 Eylül 2008 tarihinde garame İpoteki sözleşmesi akdedilmiştir.
2. Zeytinburnu, Gaziantep Kayseri ve Trabzon Taşınmazlarına ilişkin olarak Akfen GYO ile Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. arasında 10 Ekim 2008 tarihinde müşterek garame İpoteki sözleşmesi akdedilmiştir.
3. Bursa Taşınmazına ilişkin olarak Akfen GYO ile Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. arasında 10 Eylül 2009 tarihinde garame İpoteki sözleşmesi akdedilmiştir.
4. Adana Taşınmazına ilişkin olarak Akfen GYO ile Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. arasında garame İpoteki sözleşmesi akdedilmiştir.

Kredi verenler sıfatı ile Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ile kredi alan sıfatı ile Akfen GYO arasında akdedilen 100.000.000 Avro tutarlı 17 Temmuz 2008 tarihli kredi sözleşmesinin teminatını teşkil etmek üzere yukarıda belirtilen garame İpotek sözleşmeleri kapsamında:

- Zeytinburnu Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine tesis edilmiş olan üst hakkı üzerinde 75.000.000,00 Avro tutarındaki kısmı Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine ve 75.000.000,00 Avro tutarındaki kısmı Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine olmak üzere toplam

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

150.000.000,00 Avro bedel, %3.75 yıllık faiz oranı ile 14 Ekim 2008 tarih ve 12982 yevmiye numarası ile;

- Trabzon taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine tesis edilmiş olan üst hakkı üzerinde 75.000.000,00 Avro tutarındaki kısmı Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine ve 75.000.000,00 Avro tutarındaki kısmı Türkiye Sınaf Kalkınma Bankası A.Ş. lehine olmak üzere toplam 150.000.000,00 Avro bedel, %3,75 faiz oranı ile 15 Ekim 2008 tarih ve 1858 yevmiye numarası ile;
- Gaziantep Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine tesis edilmiş olan üst hakkı üzerinde, 75.000.000,00 Avro tutarındaki kısmı Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine ve 75.000.000,00 Avro tutarındaki kısmı Türkiye Sınaf Kalkınma Bankası A.Ş. lehine olmak üzere toplam 150.000.000,00 Avro bedel, %3.75 faiz oranı ile 16 Ekim 2008 tarih ve 35591 yevmiye numarası ile;
- Kayseri Taşınmazı üzerinde bulunan Akfen GYO lehine tesis edilmiş üst hakkı üzerinde, toplam 150.000.000 Avro bedel, %3.75 faiz oranı ile Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından 16 Ekim 2008 tarihinde ve 26140 yevmiye numarası ile;
- Bursa Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine tesis edilmiş olan üst hakkı üzerinde 5.750.000,00 Avro tutarındaki kısmı Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine ve 5.750.000,00 Avro tutarındaki kısmı Türkiye Sınaf Kalkınma Bankası A.Ş. lehine olmak üzere toplam 11.500.000,00 Avro bedel ve %3.75 faiz oranı ile 16 Eylül 2009 tarih ve 17274 yevmiye numarası ile;
- Esenyurt Taşınmazı üzerinde 3.500.000,00 Avro tutarındaki kısmı Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine ve 3.500.000,00 Avro tutarındaki kısmı Türkiye Sınaf Kalkınma Bankası A.Ş. lehine olmak üzere toplam 7.000.000,00 Avro bedel ve Euribor + %3 faiz oranı ile 22 Eylül 2008 tarih ve 21875 yevmiye numarası ile;
- Adana Taşınmazı üzerinde 5.625.000,00 Avro tutarındaki kısmı Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine ve 5.625.000,00 Avro tutarındaki kısmı Türkiye Sınaf Kalkınma Bankası A.Ş. lehine olmak üzere toplam 11.250.000,00 Avro bedel ve %4.75+ Euribor değişken faiz oranı ile 3 Ağustos 2010 tarih ve 9873 yevmiye numarası ile;

fevki ipotek alacaklısı tarafından bildirilinceye kadar Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Sınaf Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 1'inci derece ipotek tesis edilmiş olup, yukarıda belirtilen ipotekler müşterektir.

6.2 Temlik Sözleşmesi

Temlik eden sıfatıyla Akfen GYO ve kredi verenler adına ve yararına teminat vekili sıfatıyla hareket eden Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi arasında 1 Ağustos 2008 tarihli temlik sözleşmesi imzalanmıştır.

Temlik sözleşmesi uyarınca Akfen GYO, Türkiye Sınaf Kalkınma Bankası A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ile imzalanan 17 Temmuz 2008 tarihli kredi sözleşmesi tahtında doğmuş ve doğacak tüm borçlarının teminatını teşkil etmek üzere temlik edilen alacaklarının 150.000.000 Avro'ya kadar kısmını Borçlar Kanunu'nun 162'nci maddesi ve devamı hükümleri uyarınca gayrikabilli rücu olarak ve hiçbir koşula bağlı olmaksızın Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi'ne temlik etmiştir.

Temlik sözleşmesi uyarınca temlik edilen alacaklar, Akfen GYO'nun imzaladığı ve/veya imzalayacak olduğu kira sözleşmeleri de dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere sözleşmede de listesi yer alan Trabzon, Eskişehir, Kayseri, Gaziantep ve Zeytinburnu'ndaki otellere ilişkin kira sözleşmeleri ve bu kira sözleşmelerine ilişkin devir sözleşmeleri ve ek alacak temlikli sözleşmeleri tahtında sözleşmede gösterildiği şekilde listelenecek ilgili sözleşmeler tahtında doğmuş ve/veya doğacak olan kira gelirleri de dahil tüm alacakları, hakları, gelirleri, talep hakları, tasarruf hakları ve menfaatleri ifade etmektedir.

18 Eylül 2009 tarihli ek alacak temlikli sözleşmesi ile Bursa'daki otele ilişkin kira sözleşmesi ve bu kapsamdaki garanti mektubundan doğan alacaklar temlik edilmiştir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

21 Eylül 2010 tarihli ek alacak temlik sözleşmesi ile Esenyurt ve Adana'daki otellere ilişkin kira sözleşmeleri ve bu kapsamdaki garanti mektuplarından doğan alacaklar temlik edilmiştir.

6.3 Sigorta Alacaklarına İlişkin Alacak Temlik Sözleşmesi

Temlik eden sıfatıyla Akfen GYO ve kredi verenler adına ve yararına teminat vekili sıfatıyla hareket eden Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi arasında 13 Ekim 2008 tarihli alacak temlik sözleşmesi imzalanmıştır.

Temlik sözleşmesi uyarınca Akfen GYO, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ile imzalanan 17 Temmuz 2008 tarihli kredi sözleşmesi tahtında doğmuş ve doğacak tüm borçlarının teminatını teşkil etmek üzere temlik edilen sigorta alacaklarının 150.000.000 Avro'ya kadar kısmını Borçlar Kanunu'nun 162'nci maddesi ve devami hükümleri uyarınca gayrikabli rücu olarak ve hiçbir koşula bağlı olmaksızın Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi'ne temlik etmiştir.

Sözleşme uyarınca; sigorta poliçeleri ve bunlara esas teşkil eden sözleşmeler, herhangi diğer bir sözleşme, sigorta poliçesi ve sigorta poliçesi yerine imzalanacak belgeler ve herhangi bir ek alacak temlik sözleşmesi kapsamında yeni sigorta poliçeleri tahtında ve bunlardan kaynaklanan veya ilgili Akfen GYO'nun doğmuş ve/veya doğacak muaccel ve/veya müaccel alacakları, hakları, gelirleri, talep hakları menfaatleri de dahil ve bunlarla sınırlı olmaksızın:

- (i) herhangi bir sigorta poliçesi ve bunlara esas teşkil eden sözleşmesi tahtındaki Akfen GYO'nun muaccel ve müaccel tüm para alacaklarına ilişkin tüm tutarları;
- (ii) sigorta poliçesi ve bunlara esas teşkil eden sözleşmesi tahtında temerrüt hali veya sözleşmeye aykırılıktan kaynaklanan zararlara ilişkin Akfen GYO'nun tüm talep hakları;
- (iii) sigorta poliçesi ve bunlara esas teşkil eden sözleşmesi tahtında Akfen GYO'ya tanınmış bulunan mali ve gayri mali tüm haklar; ve
- (iv) yukarıdakiler ile ilgili tüm para alacakları

temlik edilmiştir.

6.4 Tamamlama Garantisi ve Öncelikli Alacaklılık Sözleşmesi

Kredi verenler sıfatıyla Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi, garantör sıfatları ile Akfen İnşaat ve Akfen Holding, kredi alan sıfatıyla Akfen GYO arasında 8 Ağustos 2008 tarihinde tamamlama garantisi ve öncelikli alacaklılık sözleşmesi akdedilmiştir.

Bahsi geçen sözleşmede:

- a) Kredi Verenler tarafından Kredi Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde finanse edilecek oteller bakımından gerçekleştirilecek yatırım tutarının ("Yatırım Tutarı") anılan sözleşmede belirtilen ilgili kısmının halen yatırım için harcanmamış olan anılan sözleşmede belirtilen ilgili bölümünün Akfen İnşaat ve Akfen Holding'in garantör olarak i) Akfen GYO'nun sermayesini artırmak ve bu kapsamda ilgili artırım tutarını tamamen taahhüt ve nakden ifa etmek, ii) sermaye avansı vermek veya iii) ilgili tutarları Akfen GYO'ya borç olarak vermek sureti ile Akfen GYO'ya Kredi Sözleşmesinde belirtilen borç / özkaynak oranı çerçevesinde ve anılan sözleşmede belirtilen koşullara tabi olarak sağlayacakları;
- b) Yatırım tutarında sözleşmede tanımlanan artışın meydana gelmesi halinde Akfen İnşaat ve Akfen Holding'in garantör olarak bu artış tutarının tamamını i) Akfen GYO'nun sermayesini artırmak ve bu kapsamda ilgili artırım tutarını tamamen taahhüt ve nakden ifa etmek veya ii) Akfen GYO'ya borç olarak vermek veya iii) Akfen GYO'ya sermaye avansı vermek veya iv) kredi verenler tarafından kabul edilecek bir diğer yolu tercih etmek sureti ile Akfen GYO'ya Kredi Sözleşmesinde belirtilen borç/özkaynak oranı çerçevesinde sağlayacakları, ancak Yatırım Tutarında anılan sözleşmede tanımlanan artış meydana geldiği takdirde, Kredi Sözleşmesi tahtında ilgili otel için öngörülmüş bulunan tüm kredi tutarının kullanılmış olması halinde Akfen

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

İnşaat ve Akfen Holding'in ilgili meblağı Akfen GYO'ya borç/öz kaynak oranına bağlı olmaksızın tamamen sağlayacakları

- c) Akfen İnşaat ve Akfen Holding'in, Akfen GYO tarafından Proje'nin sözleşmede belirtilen ilk aşaması kapsamındaki oteller için Kredi verenlere hâlihazırda sunulmuş bulunan ve Proje'nin sözleşmede belirtilen ikinci aşaması kapsamındaki oteller için ise ileriki bir tarihte sunulacak olan fizibilite raporlama, otel projelerine ilişkin yatırım planındaki yatırım şartlarına ve ilgili mevzuata uygun şekilde tam ve eksiksiz biçimde tamamlanmasını temin edecekleri

ve yukarıda belirtilen taahhütlerle ilgili hüküm ve koşullar düzenlenmiştir.

Söz konusu sözleşmede ayrıca,

- Akfen İnşaat ve Akfen Holding'in yukarıda belirtilen taahhütleri kapsamında Akfen GYO'ya verecekleri borçlardan doğan alacaklarının ("Tali Alacaklar") kredi verenlerin Kredi Sözleşmesi ve onunla ilgili finans belgeleri kapsamındaki doğmuş ve doğacak alacaklarına ("Öncelikli Alacaklar") mukayesen tamamen tali nitelikte (fully subordinated) olacağına;
- Tali Alacakların i) Öncelikli Alacaklara mukayesen tali nitelikte olmasını sağlamak, ii) Öncelikli Alacaklara teminat teşkil etmek, ve iii) Kredi verenlerin söz konusu sözleşme kapsamında Akfen İnşaat, Akfen Holding ve Akfen GYO'ya karşı doğacak alacaklarına teminat teşkil etmek üzere Tali Alacakları toplam 150.000.000 Avro'ya ulaşıncaya kadar kredi verenlere temlik ettiklerine

dair taahhütler ve bu taahhütlerle ilgili hüküm ve koşullar düzenlenmiştir.

6.5 Mevduat Rehni Sözleşmesi

Rehin veren sıfatıyla Akfen GYO ve rehin alan sıfatıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi arasında 8 Ağustos 2008 tarihinde mevduat rehni sözleşmesi akdedilmiştir.

Söz konusu sözleşmede, Akfen GYO'nun mevduat hisse rehni sözleşmesi ile Kredi Sözleşmesi'nden doğmuş ve doğacak tüm borçların teminatını teşkil etmek üzere Akfen GYO adına açılmış bulunan hesapların ve hesaplarda bulunan her türlü mevduatın ve getirilerinin Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi'ne rehnedilmiş olduğunu kabul ettiği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 3.2'nci maddesinde Akfen GYO'nun, Kredi sözleşmesinden ve söz konusu Kredi Sözleşmesinde belirtilen teminat sözleşmelerinden doğan tüm borç, sorumluluk ve yükümlülükleri tamamen ödenmeden rehni kaldırılmasını talep edemeyeceği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 4.1'inci maddesinde Akfen GYO'nun, Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi'nden yazılı izin almadan bahsi geçen hesaplar üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunmayacağı ve rehne konu hesapların Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi tarafından bloke edilmesini ve hesaplardan herhangi bir para çıkışı yapmayacağını kabul ettiği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 5.3'üncü maddesinde Akfen GYO'nun, mevduat rehni sözleşmesinin imzalanmasından sonra açılacak olan tüm banka hesaplarının Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi'nin yazılı izniyle açılabileceğini ve anılan hesaplar üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi lehine birinci derece rehni hakkı tesis edilmiş olduğunu kabul ettiği düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 5.5'inci maddesinde Akfen GYO'nun sözleşme kapsamında rehnedilen ve/veya rehnedilecek hesaplar üzerinde mevduat rehni sözleşmesi süresi boyunca başkaca rehni veya takyidat kurmayacağı ve söz konusu rehni hesaplar üzerindeki haklarını Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi'nin yazılı izni olmaksızın devretmeyeceği düzenlenmiştir.

7. ING BANK A.Ş. GENEL KREDİ SÖZLEŞMESİ KAPSAMINDAKİ KEFALET

Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında Akfen GT'ye 21.000.000 Avro'ya kadar kredi kullanılmasına ilişkin 8 Eylül 2008 tarihinde imzalanan genel kredi sözleşmesine Akfen GYO, kredi tutarı olan 21.000.000 Avro için kefil olmuş ve sözleşmeyi müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatıyla imzalamıştır. Sözleşmeye ilişkin bilgi "Şirket İştirakleri" başlıklı VI. bölümünün "Önemli Sözleşmeler" başlıklı (vi). paragrafında yer almaktadır.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

8. ING BANK HİSSE REHNİ SÖZLEŞMESİ

Akfen GT'ye ING European Financial Services Plc tarafından kullanılacak nakdi kredinin teminatı niteliğinde ING Bank A.Ş. tarafından düzenlenecek olan garantiye ilişkin olarak Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında akdedilen söz konusu gayrimenkul krediyeye ilişkin 8 Eylül 2008 tarihli Genel Kredi Sözleşmesinin teminatını teşkil etmek üzere rehin veren sıfatıyla Akfen GYO ile rehin alan sıfatıyla ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında Akfen GYO'nun Akfen GT'de sahip olduğu sözleşme tarihinde Akfen GT sermayesinin % 49,9993'üne tekabül eden 279.996 adet hissenin ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi'ne rehnedilmesine ilişkin hisse senedi rehin sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşmede söz konusu rehlin kapsamının rehinli nama yazılı ilmühaberlerin ve rehinli nama yazılı ilmühaberler nedeniyle ileride çıkarılacak hisse senetlerinin ve nama yazılı ilmühaberler yerine ileride verilecek hisse senetlerinin rehinli temettü kuponları bedellerine isabet edecek vadesi gelmiş veya gelecek kâr payları, rehinli hisselerle ilişkin rüçhan hakları, rehinli hisseler nedeniyle bedelli ve bedelsiz verilecek hisse senetleri, rehinli hisselerle ilgili oy hakları, özette rehinli hisseler dolayısıyla Akfen GYO'ya ait tüm haklar ve rehin alınan nama yazılı ilmühaberler ve bunların yerine çıkarılacak hisse senetleri nedeniyle verilecek bedelli ve bedelsiz yeni hisse senetleri ve kâr payları kuponlarını da içerdiği düzenlenmiştir.

Akfen GYO, rehin alanın alacakları faiz ve ferileriyle birlikte tamamen tahsil edilinceye kadar rehin alanın muvafakatini almaksızın rehinli hisseleri hiçbir şekilde devretmeyeceğini, satış için sözleşme akdetmeyeceğini, rehinli hisseler ile ilgili hiçbir tasarrufta bulunmayacağını taahhüt etmiştir.

Akfen GT rehin alana karşı olan borç ve taahhütlerinden herhangi birini kısmen veya tamamen veya zamanında yerine getirmedeği veya getirmeyeceği belli olduğu takdirde rehin alan rehinli hisse senetleri ve rehinli nama yazılı ilmühaberlerin dilediği kadar kısmını alımı satımı Borsa'da olanları Borsa'da oluşacak fiyattan alımı satımı Borsa'da yapılmayanları dilediği şekilde belirleyeceği fiyattan dilediği kişiye satmaya yetkilidir.

VIII. ÖNEMLİ İZİNLER ve RUHSATLAR

Akfen GYO ile SPK arasında yapılan ve tarafımıza iletilen izinler ve yazışmalar Hukukçu Raporumuzun EK-1 kısmında bulunan "Faaliyete İlişkin Olarak Alınan İzinler-Ruhsatlar" başlıklı bölümde "SPK İzinleri" kısmında ayrıntılı olarak listelenmiştir.

SPK'nın 2 Nisan 2007-6 Nisan 2007 tarihli ve 2007/14 bülten numaralı kararı uyarınca, halka arzdan önce gayrimenkul yatırım ortaklıklarının paylarının devrinin herhangi bir orana bakılmaksızın SPK iznine tabi olmasına karar verilmiştir.

17 Temmuz 2008 tarih ve 26939 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin "Ek-II Seçme-Elleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi" nin 34'üncü maddesi uyarınca 100 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri ve benzeri tesisler Seçme Elleme kriteri uygulamasına tabidir. Seçme Elleme kriterine tabi projeler için, ÇED Yönetmeliği'nin 17'nci maddesi uyarınca Çevre ve Orman Bakanlığı veya Bakanlık tarafından yetkilendirilen Valilik tarafından verilen "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınması veya yetkili merci tarafından "ÇED Gereklidir" kararı verilmesi üzerinde "ÇED Olumlu" kararı alınması gerekmektedir. Yapılan incelemelerde Seçme Elleme kriterine tabi Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri, Eskişehir Ibis Otel, Bursa Ibis Otel, Gaziantep Novotel ve Ibis Otelleri, Kayseri Novotel ve Ibis Otelleri, Trabzon Novotel, Adana Ibis Otel ve Esenyurt Ibis Otel projeleri ile ilgili olarak "ÇED Gerekli Değildir" kararının alınmış olduğu tespit edilmiştir. İzmir Ibis Otel'e ilişkin olarak otelin inşasına henüz başlanmadığı bildirilmiş olup, bu aşamada ÇED Gerekli Değildir kararı bulunmamaktadır.

GYO Tebliği'nin 25'inci maddesinin (I) bendi uyarınca portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, Kurul mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otellerin tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasını yeterli kabul eder. Şirket tarafından temin edilen belgelerin incelenmesi sonucunda Akfen GYO portföyünde bulunan taşınmazlara ilişkin yapı kullanma izinlerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir.

Portföyde proje olarak yer alan ve halen inşa halinde bulunan Esenyurt Ibis Otel, Adana Ibis Otel ve henüz inşasına başlanmamış İzmir Ibis Otel için yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Taşınmazlar ile ilgili önemli izinler Raporumuzun IV. bölümünde yer alan "Akfen GYO Gayrimenkul Portföyü" başlığı altında her bir taşınmaz için ayrı ayrı açıklanmıştır.

IX. UYUŞMAZLIKLAR

Şirket avukatlarının hazırladığı 14 Ocak 2011 ve 2 Şubat 2011 tarihli raporlar uyarınca Akfen GYO'nun taraf olduğu derdest davaların toplamı 8'dir. Bu davaların 7'sinde Akfen GYO davalı, 1'inde ise davacı konumundadır.

Derdest olmayan uyuşmazlıklar dikkate alınmamıştır.

Akfen GYO'nun avukatlarından alınan ayrıntılı ve güncel raporlar Hukukçu Raporumuzun EK-1 kısmında sunulmaktadır.

➤ Şirket Tarafından Açılan Dava:

DAVACI	DAVALI	MAHKEME	DAVA KONUSU
Akfen GYO	Sezer Otel Don. Tek. Gıda İnş. Tur. San. Tic. A.Ş.	Ankara 8.Asliye Ticaret Mahkemesi Dosya no: 2007/643 Esas	Alacak davası

Akfen GYO ile Sezer Otel Don. Tek. Gıda İnş. Tur. San. Tic. A.Ş. arasında üç adet imalat sözleşmesi imzalanmış ve taraflar otel tekstil ürünleri üretimi ve alımı konusunda anlaşmışlardır. Davalının yükümlülüklerini yerine getirmemesi ve özellikle zamanında teslimat yapmaması üzerine Akfen GYO tarafından Ankara 8. Asliye Ticaret Mahkemesi'nde açılan dava, Ankara 5. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2007/582 Esas sayılı dosyası ile birleştirilmiştir. Davanın son durumu ile bilgi aşağıda düzenlenen "Şirket Aleyhine Açılan Davalar" başlıklı kısmın 3'üncü maddesinde belirtilmiştir.

➤ Şirket Aleyhine Açılan Davalar:

1. DAVALI	DAVACI	MAHKEME	DAVA KONUSU
Akfen GYO	Toprak Mahsulleri Ofisi ("TMO")	Eskişehir 2.Asliye Hukuk Mahkemesi Dosya no: 2009/320 Esas	Kira şerhinin terkini davası.

Eskişehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2009/320 Esas sayılı dosyası, TMO'ya ait kamulaştırılan Eskişehir Taşınmazı'nın kiracı konumundaki Akfen GYO lehine tapuya şerh verilen, kira şerhinin terkini talebine ilişkindir. Dava Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ihbar olunmuştur. Mahkeme, Eskişehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2008/21 Esas sayılı dosyasını bekletici mesele yapmıştır.

TMO'nun davacı, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nin davalı olduğu, Akfen GYO'ya işe ihbar olunan, Eskişehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2008/21 Esas sayılı dosyası ile görülen davanın konusunu, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi lehine yapılan ve Eskişehir İbis Otel'in üzerinde bulunduğu kamulaştırılan arazinin, amacına uygun kullanılmadığından dolayı iadesi talebi teşkil etmektedir. Dava ilk derece Mahkemesince kabul edilmiş, ancak anılan karar temyiz edilmiş ve Yargıtay tarafından bozulmuştur. İlk derece Mahkemesi de bozma kararına uyarak davanın reddine karar vermiştir. Bu davaya ilişkin karar şu an Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 2010/13628 Esas sayılı dosyası ile temyiz incelemesindedir.

2. DAVALI	DAVACI	MAHKEME	DAVA KONUSU
Akfen GYO	Ağcabey Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti.	İstanbul 11.Asliye Ticaret Mahkemesi Dosya no: 2007/429 Esas	İtirazın iptali davası

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

İstanbul 11. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2007/429 Esas sayılı dosyası ile Akfen GYO aleyhine açılan itirazın iptali davası 32.356.00 TL. tutarındaki alacağın tahsil talebini içermektedir. Söz konusu dava, davacının 0532432 seri numaralı faturaya istinaden başlattığı icra takibine yapılan itiraz üzerine itirazın iptali ve %40 oranında icra inkar tazminatı talepli olarak açılmıştır. Mahkeme 22 Ekim 2009 tarihinde Akfen GYO lehine davanın (alacak talebinin) reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz Akfen GYO tarafından cevap verilmiştir. Yargıtay 19.Hukuk Dairesi'nde 2010/3307 Esas sayısı ile temyiz incelemesi yapılmış ve 8 Kasım 2011 tarihinde oybirliği ile davanın onanmasına karar verilmiştir. Onama kararının kesinleşmesi beklenmektedir.

3. DAVALI	DAVACI	MAHKEME	DAVA KONUSU
Akfen GYO	Sezer Otel Don. Tek. Gıda İnş. Tur. San. Tic. A.Ş.	Ankara 5.Asliye Ticaret Mahkemesi Dosya no: 2007/582 Esas	Alacak davası

Akfen GYO ile Sezer Otel Don. Tek. Gıda İnş. Tur. San. Tic. A.Ş. arasında üç adet imalat sözleşmesi imzalanmış ve taraflar otel tekstil ürünleri üretimi ve alımı konusunda anlaşmışlardır. Davacı, bu sözleşme kapsamında imal ettiği tekstil ürünlerinin bedellerinin ödenmediği iddiasıyla Akfen GYO aleyhine alacak davası açmıştır. Dava, Akfen GYO tarafından Sezer Otel Don. Tek. San. Tic. A.Ş. aleyhine Ankara 8. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2007/643 Esas sayılı dosyası ile açılan 10.000 TL. cezal şart talepli alacak davası birleştirilmiştir.

Mahkeme 81.794,44 TL.'nin Akfen GYO'dan alınarak davacıya verilmesine ve birleştirilen davanın reddine karar vermiştir. Gerekçeli karar beklenmektedir, karar tebliğ edildiğinde, temyiz edilecektir.

4. DAVALI	DAVACI	MAHKEME	DAVA KONUSU
1. Akfen GYO 2. Akfen İnşaat A.Ş.	Kubatoğlu Dek. İnş. Ses Su Yal. San. Tic. Ltd. Şti.	İstanbul 12.Asliye Ticaret Mahkemesi Dosya no: 2010/261 Esas	Alacak davası

Gaziantep Novotel İnşaatında alt taşeron olarak çalışan davacının ikame ettiği 50.000,00-TL değerindeki alacak davasıdır. Dava, davacının dosyayı takip etmemesi nedeniyle müracaata bırakılmıştır.

5. DAVALI	DAVACI	MAHKEME	DAVA KONUSU
1. Akfen GYO 2. Akfen İnşaat	Kubatoğlu Dek. İnş. Ses Su Yal. San. Tic. Ltd. Şti.	İstanbul 10.Asliye Ticaret Mahkemesi Dosya no: 2010/288 Esas	İtirazın iptali davası

Gaziantep Novotel ve Ibis Otelleri İnşaatında yüklenici Ordinat İnş. Ltd. Şti.'nin alt taşeronu olan Kubatoğlu Dek. İnş. Ses Su Yal. San. Tic. Ltd. Şti. ile imzaladığı sözleşme kapsamında verdiği teminatın iadesi için İstanbul 12. İcra Müdürlüğü'nün 2009/12459 Esas sayılı dosyası ile Şirket aleyhine icra takibi başlatılmıştır. Anılan icra takibine Akfen GYO tarafından itiraz edilmiştir. Bu kapsamda Kubatoğlu Dek. İnş. Ses Su Yal. San. Tic. Ltd. Şti. tarafından 100.000 TL. talepli itirazın iptali davası açılmıştır.

6. DAVALI	DAVACI	MAHKEME	DAVA KONUSU
1.Akfen İnşaat 2.Akfen GYO	Şenol Duman ve diğerleri	Gaziantep 3. İş Mahkemesi Dosya no: 2009/862 Esas	Maddi ve manevi tazminat davası.

Gaziantep Novotel ve Ibis Otelleri İnşaatında meydana gelen iş kazasından dolayı alt taşeron işçisi Mustafa Duman'ın yakınlarının açtığı maddi ve manevi tazminat davasıdır. Davalılar Akfen GYO ve Akfen İnşaat'tır. Dava ilk derece mahkemesinde devam etmektedir.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

7. DAVALI	DAVACI	MAHKEME	DAVA KONUSU
1.Akfen İnşaat	Özkan Aksoy ve diğerleri	Gaziantep 3. İş Mahkemesi	Alacak davası.
2.Akfen GYO		Dosya no: 2009/656 Esas	

Gaziantep Novotel ve Ibis Otelleri inşaatında çalışan işçilerden Özkan Aksoy ve diğerlerinin Akfen GYO aleyhine açtığı 4.000 TL. talepli alacak davasıdır.

8. DAVALI	DAVACI	MAHKEME	DAVA KONUSU
Akfen GYO	BDC İş Geliştirme ve Danışmanlık Hiz. Tic. A.Ş.	İstanbul 8. Asliye Ticaret Mahkemesi Dosya no: 2009/13 Esas 2010/580 Karar	İtiraz İptali davası

Davacı BDC İş Geliştirme ve Danışmanlık Hiz. Tic. A.Ş. İstanbul 8. İcra Müdürlüğü'nün 2007/21483 Esas sayılı dosyası ile Şirket aleyhine icra takibi başlatılmıştır. Anılan icra takibine Akfen GYO tarafından itiraz edilmiştir. Bu kapsamda BDC İş Geliştirme ve Danışmanlık Hiz. Tic. A.Ş tarafından 160.000 TL. talepli itirazın iptali davası açılmıştır. İstanbul 8. Asliye Ticaret Mahkemesi davayı kabul etmiştir, söz konusu mahkeme kararı temyiz edilmiştir.

> Şirket aleyhine başlatılan icra takibi:

ALACAKLI	BORÇLU	İCRA MÜDÜRLÜĞÜ	KONU	SONUÇ
BDC İş Geliştirme ve Danışmanlık Hiz. Tic. A.Ş.	Akfen GYO	İstanbul 8. İcra Müdürlüğü Dosya no: 2007/21483 Esas	Borç tutarı: 160.000 TL.	İcra takibi durdurulmuştur.

Akfen GYO tarafından icra takibine yapılan itiraz üzerine itirazın iptali davası açılmıştır. Dava temyiz aşamasındadır. İstanbul 8. İcra Müdürlüğüne teminat yatırılarak takip, temyiz sonuçlanıncaya kadar durdurulmuştur.

X. TAKYİDAT VE TEMİNAT

1. Akfen Holding A.Ş.'nin Akfen GYO'da sahip olduğu halka açık olmayan bir kısım hisse üzerinde Türkiye Garanti Bankası A.Ş. Lüksemburg şubesi lehine ile birinci derece rehin tesis edilmiş olup, ilgili bilgiler raporumuzun "VII. Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" bölümünde belirtilmiştir.
2. Akfen GYO portföyünde yer alan taşınmazlara ilişkin kayıtlar raporumuzun "IV. Akfen GYO Gayrimenkul Portföyü" bölümünde her bir taşınmaz ile ilgili başlığın altında yer alan "(III) Takyidat" kısmında ve teminatlar ise raporumuzun "Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" başlıklı VII. Bölümün 6.1 sayılı kısmında belirtilmiştir.
3. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ile Akfen GYO arasında akdedilen 100.000.000 Avro tutarlı 17 Temmuz 2008 tarihli Kredi Sözleşmesine teminat olmak üzere Akfen GYO ile temlik alan sıfatıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi arasında akdedilen 13 Ekim 2008 tarihli 17 Eylül 2009 ve 18 Eylül 2009 tarihlerinde tadil edilen Alacak Temlik Sözleşmesi uyarınca Akfen GYO tarafından Tamaris'e kiraya verilen taşınmazlara ilişkin kira bedellerine ilişkin alacakların 150.000.000 Avro'ya kadar olan kısmı Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi'ne temlik edilmiştir. Söz konusu alacağın temlik sözleşmesi ile ilgili bilgiler raporumuzun "VII. Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" bölümünde düzenlenmiştir.
4. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ile Akfen GYO arasında akdedilen 100.000.000 Avro tutarlı 17 Temmuz 2008 tarihli Kredi Sözleşmesine teminat olmak üzere Akfen GYO ile temlik alan sıfatıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi arasında akdedilen 13 Ekim 2008 tarihli Alacak Temlik Sözleşmesi uyarınca söz konusu alacağın

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

temlikli sözleşmesinde belirtilen sigorta alacaklarının 150.000.000 Avro'ya kadar olan kısmı Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi'ne temlik edilmiştir. Söz konusu alacağın temlikli sözleşmesi ile ilgili bilgiler raporumuzun "VII. Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" bölümünde düzenlenmiştir.

5. Türkiye Sınaf Kalkınma Bankası A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ile Akfen GYO arasında akdedilen 100.000.000 Avro tutarlı 17 Temmuz 2008 tarihli Kredi Sözleşmesine teminat olmak üzere Rehin veren sıfatıyla Akfen GYO ve rehin alan sıfatıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi arasında 8 Ağustos 2008 tarihinde Akfen GYO adına açılmış bulunan hesapların ve söz konusu hesaplarda bulunan her türlü mevduat, bunların doğmuş doğacak faizleri ve diğer getirileri ile söz konusu hesapta bulunan her türlü varlığın Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi'ne rehnedilmesine ilişkin mevduat rehni sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu mevduat rehni sözleşmesi ile ilgili bilgiler raporumuzun "VII. Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" bölümünde düzenlenmiştir.
6. Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında Akfen GT'ye 21.000.000 Avro'ya kadar kredi kullandırılmasına ilişkin 8 Eylül 2008 tarihinde imzalanan genel kredi sözleşmesine Akfen GYO, kredi tutarı olan 21.000.000 Avro için kefil olmuş ve sözleşmeyi müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatıyla imzalamıştır. Sözleşmeye ilişkin bilgi "VI. Şirket İştirakleri" bölümünün "v. Önemli Sözleşmeler" başlığı altında yer almaktadır.
7. Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında akdedilen gayrinakdi krediye ilişkin 8 Eylül 2008 tarihli Genel Kredi Sözleşmesinin teminatı olarak rehin veren sıfatıyla Akfen GYO ile rehin alan sıfatıyla ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında akdedilen hisse rehni sözleşmesi uyarınca sözleşme tarihinde Akfen GYO'nun Akfen GT'de sahip olduğu ve Akfen GT sermayesinin % 49,9993'üne tekabül eden 279.996 adet hisse ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi'ne rehnedilmiştir. Sözleşmeye ilişkin bilgi "VI. Şirket İştirakleri" bölümünün "vi. Önemli Sözleşmeler" başlığı altında yer almaktadır.
8. Akfen GT ile Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. arasında Akfen GT'ye 17.137.930.TL'ye kadar yatırım harcamalarında kullanılmak üzere kredi kullandırılmasına ilişkin akdedilen kredi sözleşmesinin teminatı olarak T. Vakıflar Bankası T.A.O tarafından düzenlenen teminat mektuplarının teminatı olarak krediye kefil olan Akfen İnşaat (sözleşme tarihinde Akfen GT hissedarı) ve T. Vakıflar Bankası T.A.O arasında akdedilen hisseleri 30 Haziran 2004 tarihli hisse senedi rehni sözleşmesi uyarınca Akfen GYO'nun Akfen GT'de sahip olduğu 280.000 adet hisse T. Vakıflar Bankası T.A.O lehine rehinlidir. Sözleşmeye ilişkin bilgi "VI. Şirket İştirakleri" bölümünün "vi. Önemli Sözleşmeler" başlığı altında yer almaktadır.

XI. DİĞER MÜTALAALAR

1. Portföyde Yer Alan Taşınmazlarla İlgili Mütalaalar

GYO Tebliğinin:

- 25. maddesinin (e) bendinde, ortaklığın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından onaylanmış, hasılat paylaşımli projeler dahil gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilecekleri;
- 25. maddesinin (g) bendinde, ortaklığın özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, bu maddenin (e) bendinde anılan şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilecekleri;
- 25. maddesinin (I) bendinde, portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olmasının zorunlu olduğu, ancak, Kurulun mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasını yeterli kabul edebileceği,

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

- 25. maddesinin (I) bendinde, ortaklığın portföyüne ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilecekler, ancak bu hususta, bu Tebliğin 34 üncü maddesi hükümlerinin saklı olduğu,
- bahsi geçen 34. maddesinde, gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebileceği,
- 28. maddesinde, ortaklığın edineceği gayrimenkullere ilişkin üst hakkının ve anılan bentte belirtilen sair ilgili aynı hakların tapuda ayrı bir sayfaya ortaklık lehine daimi ve müstakil bir hak olarak kaydolunması şartıyla tesis ettirilebileceği,
- 29. maddesinde, ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu sicline şerhinin zorunlu olduğu

düzenlenmiştir.

GYO Tebliğinin yukarıda belirtilen hükümlerini esas alarak yapmış olduğumuz incelemeler neticesinde:

- Zeytinburnu Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine tesis edilen üst hakkının tapuda ayrı bir sayfaya Akfen GYO lehine daimi ve müstakil bir hak olarak tescil edilmiş olduğu ve Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olduğu;
- Eskişehir Taşınmazına ilişkin olarak Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile Akfen GYO arasındaki 16 Mayıs 2006 tarihli kira sözleşmesinin tapuya şerh edildiği ve Eskişehir Ibis Otel için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olduğu;
- Trabzon Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine tesis edilen üst hakkının tapuda ayrı bir sayfaya Akfen GYO lehine daimi ve müstakil bir hak olarak tescil edilmiş olduğu ve Trabzon Novotel için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olduğu;
- Gaziantep Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine tesis edilen üst hakkının tapuda ayrı bir sayfaya Akfen GYO lehine daimi ve müstakil bir hak olarak tescil edilmiş olduğu ve Gaziantep Novotel ve Ibis Otelleri için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olduğu;
- Kayseri Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine tesis edilen üst hakkının tapuda ayrı bir sayfaya Akfen GYO lehine daimi ve müstakil bir hak olarak tescil edilmiş olduğu ve Kayseri Novotel ve Ibis Otelleri için yapı kullanma izin belgesi alınmış olduğu;
- Ayrıca, Bursa Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine tesis edilen üst hakkının tapuda ayrı bir sayfaya Akfen GYO lehine daimi ve müstakil bir hak olarak tescil edilmiş olduğu ve tapu Bursa Ibis Otel için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olduğu;
- raporumuzun "Şirketin Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler" başlıklı VII. Bölümün 6.1.5 sayılı kısmında belirtilmiş olan ipoteklerin söz konusu taşınmazlar üzerinde inşa edilen Akfen GYO portföyünde bulunan otellerin inşasının ve donatılmasının finansmanı için Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ile Akfen GYO arasında akdedilen 100.000.000 Avro tutarındaki 17 Temmuz 2008 tarihli kredi sözleşmesinin teminatını teşkil etmek üzere Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine tesis edilmiş olduğu ve bu nedenle söz konusu ipoteklerin GYO Tebliği'nin 34. maddesindeki şartları haiz olduğu

tespit edilmiştir. Bunun sonucunda, yukarıda belirtilen taşınmazların Akfen GYO portföyüne alınmasının GYO Tebliği hükümlerine uygun olduğu görülmüştür.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

2. Portföyde Yer Alan Projelerle İlgili Mütalaalar

Akfen GYO'nun Esenyurt Taşınmazı'nın mülkiyetinin tamamını İktisap etmiş olduğu ve üzerinde belirtilen ipoteğin yukarıda belirtilen 17 Temmuz 2008 tarihli kredi sözleşmesinin teminatını teşkil etmek maksadıyla tesis edildiği ve GYO Tebliği'nin 34. maddesindeki şartları haiz olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle, portföyde proje olarak yer almasının uygun olduğu ve taşınmaz üzerinde halen sürmekte olan otel inşası tamamlanarak yapı kullanım izin belgesi alındığında Esenyurt İbis Otelin Akfen GYO portföyüne alınmasının GYO Tebliği hükümlerine uygun olacağı kanaatindeyiz.

Akfen GYO'nun Adana Taşınmazı'nın mülkiyetinin tamamını İktisap etmiş olduğu ve üzerinde belirtilen ipoteğin yukarıda belirtilen 17 Temmuz 2008 tarihli kredi sözleşmesinin teminatını teşkil etmek maksadıyla tesis edildiği ve GYO Tebliği'nin 34. maddesindeki şartları haiz olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle, portföyde proje olarak yer almasının uygun olduğu ve taşınmaz üzerinde halen sürmekte olan otel inşası tamamlanarak yapı kullanım izin belgesi alındığında Adana İbis Otelin Akfen GYO portföyüne alınmasının GYO Tebliği hükümlerine uygun olacağı kanaatindeyiz.

İzmir Taşınmazına ilişkin olarak T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü adına hareket eden İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile Akfen GYO arasında akdedilmiş olan 16 Eylül 2010 tarihli kira ve yapım işletme sözleşmesinin tapuya şerh edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Dolayısıyla, portföyde proje olarak yer almasının uygun olduğu ve taşınmaz üzerinde halen sürmekte olan otel inşası tamamlanarak yapı kullanım izin belgesi alındığında İzmir İbis Otelin Akfen GYO portföyüne alınmasının GYO Tebliği hükümlerine uygun olacağı kanaatindeyiz.

XII. SONUÇ

Hukuk Büromuza sunulan bilgi ve belgelere dayanarak, yukarıda yapmış olduğumuz açıklamalar doğrultusunda İstanbul Menkul Kıymetler Kotasyon Yönetmeliği'nin "Ortaklık Haklarını Temsil Eden Menkul Kıymetlerin İik Kotasyonu" başlıklı 13'üncü maddesinin (h) ve (k) bentleri uyarınca şirket kuruluş ve faaliyetleri bakımından incelendiğinde İşbu Hukukçu Raporumuza konu şirketlerin tabi oldukları mevzuata uygun olarak faaliyetlerini sürdürmekte oldukları kanaatine varılmıştır. Bu kapsamda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkimiz bulunmadığını bildiririz.

Saygılarımızla



Av. N. Sibel Ertekin
Sibel Ertekin Hukuk Bürosu

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (AKFEN GYO)	
KURULUŞ VE FAALİYET	
Belge Türü	Açıklama
Kuruluş Ana Sözleşmesi	30 Haziran 1997 tarihli ve 4321 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 273 ve 274. sayfalarında yayınlanan Kuruluş Ana Sözleşmesi
2008, 2009, 2010 ve 2011 yıllarına ait yönetim kurulu kararlarının yer aldığı şirketin yönetim kurulu karar defterleri	
2011 Yılı Genel Kurulları	<ul style="list-style-type: none"> • 11 Şubat 2011 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 22 Şubat 2011 tarihli ve 7757 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495 ve 496 sayfaları • 22 Mart 2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 6 Nisan 2010 tarihli ve 7537 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 497, 498, 499, 500, 501 ve 502. sayfaları • 28 Haziran 2010 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 7 Temmuz 2010 tarihli ve 7601 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 526 ve 527. sayfaları • 31 Ağustos 2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 8 Eylül 2010 tarihli ve 7645 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 384. sayfası • 28 Eylül 2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 6 Ekim 2010 tarihli ve 7663 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 522, 523, 524, 525, 526. sayfaları • 22 Mayıs 2009 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 3 Haziran 2009 tarihli ve 7324 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 447 ve 448. sayfaları
2009 Yılı Genel Kurulları	<ul style="list-style-type: none"> • 25 Ocak 2008 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 4 Şubat 2008 tarihli ve 6991 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 413, 414, 415 ve 416. sayfaları • 10 Haziran 2008 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 19 Haziran 2008 tarihli ve 7087 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 435, 436 ve 437. sayfaları • 18 Haziran 2008 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 10 Temmuz 2008 tarihli ve 7102 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 495 ve 496. sayfaları
2008 Yılı Genel Kurulları	<ul style="list-style-type: none"> • 30 Mart 2007 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 20 Nisan 2007 tarihli ve 6792 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 737, 738 ve 739. sayfaları • 20 Haziran 2007 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 3 Temmuz 2007 tarihli ve 6843 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 461, 462, 463 ve 464. sayfaları • 7 Ağustos 2007 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 15 Ağustos 2007 tarihli ve 6874 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 589 ve 590. sayfaları
Pay Defteri	25 Haziran 1997 tarihli ve 19756 sayılı İstanbul 4. Noterliği tarafından tasdik edilmiş pay defteri
ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	
Belge Türü	Açıklama
Hisse Rehni Sözleşmesi	Akfen GYO, Akfen Holding ve Türkiye Garanti Bankası A.Ş. arasında yürürlükte bulunan 31 Ağustos

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Ek Hisse Rehni Sözleşmesi	2010 tarihli hisse rehni sözleşmesi Akfen GYO, Akfen Holding ve Türkiye Garantî Bankası A.Ş. arasında yürürlükte bulunan 31 Ağustos 2010 tarihli ek hisse rehni sözleşmesi
Ek Hisse Rehni Sözleşmesi	Akfen GYO, Akfen Holding ve Türkiye Garantî Bankası A.Ş. arasında yürürlükte bulunan 28 Aralık 2010 tarihli ek hisse rehni sözleşmesi
Kredi Sözleşmesi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ile Akfen GYO arasında akdedilen 100.000.000 Avro tutarlı 17 Temmuz 2008 tarihli Kredi Sözleşmesi ("17 Temmuz Tarihli Kredi Sözleşmesi")
Kredi Sözleşmesine Ek Protokol	17 Temmuz 2008 tarihli Kredi Sözleşmesinin tadiline ilişkin olarak akdedilen 10 Ekim 2008 tarihli Ek Protokol
Kredi Sözleşmesine Ek Protokol	17 Temmuz 2008 tarihli Kredi Sözleşmesinin tadiline ilişkin olarak Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ile Akfen GYO, Akfen Holding ve Akfen İnşaat arasında akdedilen 15 Ocak 2009 tarihli Ek Protokol
Kredi Sözleşmesine Ek Protokol	17 Temmuz 2008 tarihli Kredi Sözleşmesinin tadiline ilişkin olarak akdedilen 28 Ağustos 2009 tarihli Ek Protokol
Kredi Sözleşmesine Ek Protokol	17 Temmuz 2008 tarihli Kredi Sözleşmesinin tadiline ilişkin olarak akdedilen 6 Ağustos 2009 tarihli Ek Protokol
Kredi Sözleşmesine Ek Protokol	17 Temmuz 2008 tarihli Kredi Sözleşmesinin tadiline ilişkin olarak akdedilen 3 Mayıs 2010 tarihli Ek Protokol
Kredi Sözleşmesine Ek Protokol	17 Temmuz 2008 tarihli Kredi Sözleşmesinin tadiline ilişkin olarak Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ile Akfen GYO, Akfen Holding ve Akfen İnşaat arasında akdedilen 10 Mart 2009 tarihli Ek Protokol
Adana Protokolü	17 Temmuz 2008 tarihli Kredi Sözleşmesinin tadiline ilişkin olarak Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ile Akfen GYO, Akfen Holding ve Akfen İnşaat arasında akdedilen 1 Mart 2010 tarihli Adana Protokolü
Adana Tadil Protokolü	17 Temmuz 2008 tarihli Kredi Sözleşmesinin ve yukarıda belirtilen 1 Mart 2010 tarihli Adana Protokolünün tadiline ilişkin olarak Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ile Akfen GYO, Akfen Holding ve Akfen İnşaat arasında akdedilen 23 Temmuz 2010 tarihli Adana Tadil Protokolü
Erken Geri Ödeme Taahhütnamesi	Akfen Holding ve THO B.V. (Hissedarlar) tarafından Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş.'ne hitaben imzalanan 28 Ağustos 2009 tarihli Erken Geri Ödeme Taahhütnamesi
Garanti ve Taahhüt Yazısı	17 Temmuz 2008 tarihli Kredi Sözleşmesi kapsamında akdedilen alacak temlik sözleşmesi çerçevesinde Akfen Holding'in düzenlediği 14 Ekim 2008 tarihli Garanti ve Taahhüt Yazısı
Alacak Temlikli Sözleşmesi	Akfen GYO ile Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi arasında akdedilen Ankara 38. Noteriği tarafından 13 Ekim 2008 tarihinde 26402 yevmiye numarası ile tasdik edilen 13 Ekim 2008 tarihli Alacak Temlikli Sözleşmesi
Alacak Temlikli Sözleşmesi	Akfen GYO ile Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi arasında akdedilen Ankara 38.

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	Noterliği tarafından 1 Ağustos 2008 tarihinde 20273 yevmiye numarası ile tasdik edilen 1 Ağustos 2008 tarihli Alacak Temlik Sözleşmesi
Ek Alacak Temlik Sözleşmesi	Akfen GYO ile Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi arasında akdedilen Ankara 38. Noterliği tarafından 1 Ağustos 2008 tarihinde 20273 yevmiye numarası ile tasdik edilen 1 Ağustos 2008 tarihli Alacak Temlik Sözleşmesi'ne ek niteliğindeki 18 Eylül 2009 tarihli Ankara 38. Noterliği tarafından 18 Eylül 2009 tarihinde 24484 yevmiye numarası ile tasdik edilen Ek Alacak Temlik Sözleşmesi
Ek Alacak Temlik Sözleşmesi	Akfen GYO ile Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi arasında akdedilen Ankara 38. Noterliği tarafından 1 Ağustos 2008 tarihinde 20273 yevmiye numarası ile tasdik edilen 1 Ağustos 2008 tarihli Alacak Temlik Sözleşmesi'ne ek niteliğindeki 17 Eylül 2010 tarihli Ankara 38. Noterliği tarafından 21 Eylül 2010 tarihinde 23073 yevmiye numarası ile tasdik edilen Ek Alacak Temlik Sözleşmesi
Tamamlama Garantisi ve Öncelikli Alacaklılık Sözleşmesi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. , Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ,Akfen Holding, Akfen İnşaat ve Akfen GYO arasında akdedilen 8 Ağustos 2008 tarihli Tamamlama Garantisi ve Öncelikli Alacaklılık Sözleşmesi
Mutabakat Zaptı	Akfen Holding ile Accor arasında akdedilen 18 Nisan 2005 tarihli Mutabakat Zaptı ("18 Nisan 2005 Tarihli Mutabakat Zaptı")
Mutabakat Zaptına Ek olarak düzenlenen 1 no'lu Tadil Sözleşmesi Çerçeve Sözleşme	18 Nisan 2005 tarihli Mutabakat Zaptının tadiline ilişkin olarak Akfen Holding, Akfen GYO, Accor ve Tamaris arasında 15 Haziran 2007 tarihinde imzalanmış olan 1 no'lu Tadil Sözleşmesi Çerçeve Sözleşme
Mutabakat Zaptına Ek olarak düzenlenen 2 no'lu Tadil Sözleşme Çerçeve Sözleşmesi	18 Nisan 2005 tarihli Mutabakat Zaptının tadiline ilişkin olarak Akfen Holding, Akfen GYO, Accor ve Tamaris arasında akdedilen 28 Şubat 2008 tarihli 2 no'lu Tadil Sözleşmesi Çerçeve Sözleşme
Mutabakat Zaptına Ek olarak düzenlenen 3 no'lu Tadil Sözleşmesi	18 Nisan 2005 tarihli Mutabakat Zaptının tadiline ilişkin olarak Akfen Holding, Akfen GYO, Accor ve Tamaris arasında akdedilen 31 Mart 2010 tarihli 3 no'lu Tadil Sözleşmesi
Mutabakat Zaptına Ek olarak düzenlenen 4 no'lu Tadil Sözleşmesi	18 Nisan 2005 tarihli Mutabakat Zaptının tadiline ilişkin olarak Akfen Holding, Akfen GYO, Accor ve Tamaris arasında akdedilen 12 Nisan 2010 tarihli 4 no'lu Tadil Sözleşmesi
Mutabakat Zaptına ilişkin Sözleşme	18 Nisan 2005 tarihli Mutabakat Zaptına ilişkin olarak Akfen Holding, Akfen GYO ile Accor ve Tamaris arasında imzalanan 12 Nisan 2010 tarihli sözleşme
Garame İpotegi Sözleşmesi (Adana)	Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine, Adana Taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesine ilişkin akdedilen Garame İpotegi Sözleşmesi
Garame İpotegi Sözleşmesi (Esenyurt)	Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine, Esenyurt Taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesine ilişkin akdedilen 22 Eylül 2008 Garame İpotegi Sözleşmesi
Müşterek Garame İpotegi Sözleşmesi (Zeytinburnu, Gaziantep, Kayseri, Trabzon)	Gaziantep Taşınmazı, Kayseri Taşınmazı, Trabzon Taşınmazı ve Zeytinburnu Taşınmazı üzerindeki Akfen GYO lehine üst haklarının üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine, ipotek tesis edilmesine ilişkin olarak akdedilen 10 Ekim 2008 tarihli Garame İpotegi Sözleşmesi
Garame İpotegi Sözleşmesi (Bursa)	Bursa Taşınmazı üzerindeki Akfen GYO lehine üst hakkı üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Bahreyn Şubesi ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine ipotek tesis edilmesine ilişkin akdedilen 10 Eylül

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	2009 tarihli Garame (poteli) Sözleşmesi
Maliyet + Kâr İnşaat Sözleşmesi	Akfen İnşaat'ın Akfen GYO'nun yapacağı otellerin anahtar teslimi olarak maliyet + kâr" esasına göre gerçekleştirilmesine ilişkin Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında akdedilen 16 Mart 2007 tarihli Maliyet + Kâr İnşaat Sözleşmesi
Keramik Financial Company Limited'in Devralınmasına Dair Sözleşme	Horus International B.V. ve Akfen GYO arasında akdedilen 4 Şubat 2011 tarihli Keramik Financial Company Limited'in Hisselerinin Akfen GYO tarafından satın ve devir alınmasına ilişkin sözleşme
Genel Nakdi ve Gayrinakdi Kredi Sözleşmesi	Akfen GYO ile Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal/Ankara Şubesi arasında akdedilen 250.000-TL kredi limitli 26 Ocak 2009 tarihli genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesi
Genel Nakdi ve Gayrinakdi Kredi Sözleşmesi	Akfen GYO ile Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal/Ankara Şubesi arasında akdedilen 200.000-USD kredi limitli 28 Temmuz 2009 tarihli genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesi
Genel Nakdi ve Gayrinakdi Kredi Sözleşmesi	Akfen GYO ile Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal/Ankara Şubesi arasında akdedilen 600.000-USD limitli 23 Haziran 2010 tarihli genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesi
TEMİNAT MEKTUPLARI	
Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu	Zeytinburnu Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine irifak hakkı yolu ile yapılan kesin tahsis kapsamındaki yükümlüklerin teminatı olarak Türkiye Vakıflar Bankası TAO Ankara Şubesi tarafından Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü lehine düzenlenen 1.242.517,2-TL tutarında 17 Aralık 2002 tarih 094449 seri numaralı kesin ve süresiz teminat mektubu.
Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu	Gaziantep Novotel ve Ibis Otellerinin inşaat ve işletim işini taahhüt eden Akfen GYO'nun ihale ile ilgili vermek zorunda olduğu kesin teminat tutarı olan 200.000-TL'nin garanti edilmesine ilişkin olarak Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi tarafından Gaziantep Büyükşehir Belediye Başkanlığı lehine düzenlenen 23 Haziran 2010 tarih MNÇ-6347 sayılı kesin ve süresiz teminat mektubu
Kesin Teminat Mektubu	Kayseri Taşınmazı üzerinde 3 yıldızlı Ibis Otel ve 4 yıldızlı Novotel inşaat ve işletim işini taahhüt eden Akfen GYO'nun ihale ile ilgili kanun ve şartname hükümlerine göre vermek zorunda olduğu kesin teminat tutarı olan 300.000 USD'nin garanti edilmesine ilişkin Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi tarafından Kayseri Sanayi Odası lehine düzenlenen, 23 Haziran 2011 tarihine kadar geçerli, 23 Haziran 2010 tarihli 417126 mektup numaralı ve MNÇ-6354 numaralı Kesin Teminat Mektubu
Kesin Teminat Mektubu	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. kompleksinde 4 yıldızlı otel ve müştemilat inşaat ve işletim işini taahhüt eden Akfen GYO'nun ihale ile ilgili kanun ve şartname hükümlerine göre vermek zorunda olduğu kesin teminat tutarı olan 300.000 USD'nin garanti edilmesine ilişkin Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Kurumsal Şubesi tarafından Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. lehine düzenlenen 23 Haziran 2011 tarihine kadar geçerli, 23 Haziran 2010 tarihli 41693 mektup numaralı ve MNÇ-6355 numaralı Kesin Teminat Mektubu
Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu	Akfen GYO'nun İzmir Taşınmazı'na ilişkin ihale ile ilgili yönetmelik ve şartname hükümlerine göre vermek zorunda olduğu kesin teminat tutarı olan 508.622,40 TL'nin garanti edilmesine ilişkin olarak Türkiye İş Bankası A.Ş. Kanyon Şubesi tarafından T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	Vakıflar Bölge Müdürlüğü lehine düzenlenen limit içi ve süresiz 046367/000049 mektup numaralı Kesin Teminat Mektubu
Kesin Teminat Mektubu	BUTTIM ile Akfen GYO arasında 9 Mayıs 2008 tarihinde akdedilen İbis Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi uyarınca Akfen GYO'nun vermekte zorunda olduğu kesin teminat tutarı azami 200.000 USD' nin garantili edilmesine ilişkin olarak Türkiye İş Bankası A.Ş. İstanbul Şubesi tarafından BUTTIM lehine düzenlenen 13 Temmuz 2010 tarihine kadar geçerli olan 14 Temmuz 2009 tarihli 1299GX904339 No'lu Kesin Teminat Mektubu ve söz konusu Kesin Teminat Mektubunun vadesininin 23 Haziran 2011 tarihine kadar uzatılmasına ilişkin 7 Temmuz 2010 tarihli süre uzatım yazısı
ZEYTİNBURNU NOVOTEL VE İBIS OTELLERİ	
Zeytinburnu Taşınmazı Tevhid İşlemine İlişkin İstanbul Valiliği İl Defterdarlığı Millî Emlak Dairesi Başkanlığı Yazısı	Hazineye ait 85/1 pafta, 774 ada, 32 sayılı parsel sayılı, 4.590 metrekare sahali, denizden dolma mahal vasıflı taşınmaz mal ile 774 ada, 34 parsel sayılı, 12.600 metre kare sahali, denizden dolma arsa vasıflı taşınmaz malların tevhid edilerek 5.470 metrekarelik kısmı yola terkinden sonra 85/1 pafta, 774 ada, 55 parsel sayılı, 11.720 metrekare sahali denizden dolma mahal vasıflı taşınmaz malın oluşmuş olup 31 Ocak 2003 tarihinde 690 yevmiye numarası ile Maliye Hazinesi adına yeni tapu senedi tescil edilmiş olduğunu bildiren İstanbul Valiliği İl Defterdarlığı Millî Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından düzenlenen 12 Mart 2003 tarih 010339 sayılı yazı.
Zeytinburnu Taşınmazı Tevhid İşlemine İlişkin Kültür ve Turizm Bakanlığı Onayı	Turizmi Teşvik Kanununun 7. maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün söz konusu Zeytinburnu Taşınmazı tevhid işleminin uygun görüldüğüne dair 20 Ocak 2004 tarihli onayı
Üst Hakkına İlişkin Resmî Senet	Maliye Hazinesine ait Zeytinburnu Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine 4 Aralık 2003 başlangıç tarihi olmak üzere 49 yıl süreli bağımsız ve süreklî (gaimi ve müstakîl) üst hakkı tesis edilmesine amacıyla Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Maliye Hazinesi ile Akfen GYO arasında 4 Aralık 2003 tarih ve 6650 yevmiye numarası ile akdedilen Resmî Senet
Üst Hakkına İlişkin Resmî Senet Tadili	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Maliye Hazinesi ile Akfen GYO arasında 4 Aralık 2003 tarih ve 6650 yevmiye numarası ile akdedilen Resmî Senet'in tadil edilmesi amacı ile Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Maliye Hazinesi ile Akfen GYO arasında 3 Eylül 2008 tarih ve 11096 yevmiye numarası ile akdedilen Resmî Senet
Taahhütname	Zeytinburnu Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine üst hakkı tesis edilmesine ilişkin Resmî Senet'in 7'nci maddesinin (B) bendinin ikinci fıkrası hükümleri uyarınca Akfen GYO tarafından verilen 3 Mayıs 2007 tarihli taahhütname
Taahhütname	Zeytinburnu Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine üst hakkı tesis edilmesine ilişkin Resmî Senet'in 7'nci maddesinin (B) bendinin ikinci fıkrası hükümleri uyarınca Tamaris tarafından verilen 29 Aralık 2005 tarihli taahhütname
Kamu Arazisi Kesin Tahsis Belgesi	Zeytinburnu Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine irtiyak hakkı yolu ile kesin tahsis yapılmasına ilişkin Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen 27 Aralık 2002 tarih ve B.17.0.YGM.0.08.03/1456-5971-44672 sayılı Kamu Arazisi Kesin Tahsis Belgesi

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Kesin Tahsis ile İlgili Hüküm ve Koşulları İçeren Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü Yazısı	Zeytinburnu Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine irifak hakkı yolu ile yapılan kesin tahsis ile ilgili hüküm ve koşulların belirtildiği Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü tarafından Akfen GYO'na hitaben düzenlenen 18 Kasım 2002 tarihli ve B.17.0.YGM.0.08.03/341.68.0001-1314-5562-39641 sayılı yazı
Yatak Kapasitesinin Artırılmasına İlişkin Kültür ve Turizm Bakanlığının Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Yazısı	Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelin kapasitesinin artırılarak 508 yataktan 878 yatağa çıkarılmasına ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığının Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen B 17 0 YIGM 0 08 03/ 341680001 sayılı yazısı
Kira Sözleşmesi	Akfen GYO ile Accor arasında, Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otellerinin kiralanmasına ilişkin imzalanan 12 Aralık 2005 tarihli Kira Sözleşmesi.
Kiralama Sözleşmesini Tadil Eden Sözleşme	Akfen GYO ile Accor arasında, Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otellerinin kiralanmasına ilişkin imzalanan 12 Aralık 2005 tarihli kira sözleşmesinin tadiline ilişkin olarak Akfen GYO ve Tamaris arasında akdedilen 28 Şubat 2008 tarihli Kiralama Sözleşmesini Tadil Eden Sözleşme.
Kira Sözleşmesine İlişkin Değişiklik Sözleşmesi	Akfen GYO ile Accor arasında, Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otellerinin kiralanmasına ilişkin imzalanan 12 Aralık 2005 tarihli kira sözleşmesinin tadiline ilişkin olarak Akfen GYO ve Tamaris arasında akdedilen 19 Eylül 2008 tarihli 2 no'lu Değişiklik Sözleşmesi.
Kira Sözleşmesine İlişkin Ek Sözleşme	Akfen GYO ile Accor arasında, Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otellerinin kiralanmasına ilişkin imzalanan 12 Aralık 2005 tarihli kira sözleşmesinin tadiline ilişkin olarak Akfen GYO ve Tamaris arasında akdedilen 29 Haziran 2010 tarihli Ek Sözleşme.
Transfer Anlaşması	Akfen GYO ile Accor arasında, Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otellerinin kiralanmasına ilişkin imzalanan 12 Aralık 2005 tarihli kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve yükümlülüklerin Accor tarafından Tamaris'e devrine ilişkin olarak Akfen GYO, Accor ile Tamaris arasında akdedilen 19 Aralık 2005 tarihli Transfer Anlaşması
Taşınmaz Bilgilerini İçeren Tapu Yazısı	Zeytinburnu Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından düzenlenen Zeytinburnu Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine tesis edilmiş olan üst hakkına ilişkin bilgileri içeren 3 Ocak 2011 tarihli yazısı
ESKİŞEHİR İBIS OTEL	
Kira Sözleşmesi	Akfen İnşaat ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında akdedilen Eskişehir'deki hotel binasının Akfen İnşaat'a kiralanmasına ilişkin 8 Ağustos 2005 tarihli Kira Sözleşmesi
Kira Sözleşmesi	Akfen Altyapı ile Accor arasında Eskişehir İbis Otel'in kiralanmasına ilişkin imzalanan 18 Kasım 2005 tarihli Kira Sözleşmesi.
Kira Sözleşmesi	Akfen Altyapı ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında Hoşnudiye Mahallesi Cengiz Topel Caddesinde 6.806,75 metrekare arsa ve üzerinde toplam on katlı yaklaşık 4.500 metrekare inşaat alanı olan silo hotel binasının Akfen Altyapı'ya kiralanmasına ilişkin akdedilen 19 Aralık 2005 tarihli Kira Sözleşmesi
Transfer Sözleşmesi	Accor ile Tamaris ve Akfen Altyapı arasında Accor'un kiralama anlaşmasından kaynaklanan tüm hak ve yükümlülüklerini Tamaris'e devretmesine ilişkin akdedilen 29 Mart 2006 tarihli Transfer Sözleşmesi
Sözleşme	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile imzalanan 8 Ağustos 2005 tarihli kira sözleşmesinin tadiline ilişkin

29

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Transfer Sözleşmesi	olarak Akfen Altyapı ile Akfen GYO arasında akdedilen 1 Nisan 2006 tarihli Sözleşme Akfen Altyapı ile Accor arasında Eskişehir İbis Otel'in kiralanmasına ilişkin imzalanan 18 Kasım 2005 tarihli ve 20 yıl süreli Kira Sözleşmesinin Akfen Altyapı'dan Akfen GYO'ya devredilmesine ilişkin olarak Akfen GYO, Akfen Altyapı, Accor ve Tamaris arasında akdedilen 15 Ocak 2007 tarihli Transfer Sözleşmesi
Kira Sözleşmesi	8 Ağustos 2005 tarihinden geçerli olmak kaydıyla Akfen GYO ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında akdedilen 16 Mayıs 2006 tarihli Kira Sözleşmesi
Kira Sözleşmesine İlişkin Tadil Sözleşmesi	Akfen Altyapı ile Accor arasında Eskişehir İbis Hotel'in kiralanmasına ilişkin imzalanan 18 Kasım 2005 tarihli kira sözleşmesinin tadiline ilişkin Akfen GYO, Tamaris ve Accor arasında akdedilen 28 Şubat 2008 tarihli Tadil Sözleşmesi.
Kira Sözleşmesine İlişkin Tadil Sözleşmesi	Akfen Altyapı ile Accor arasında Eskişehir İbis Otel'in kiralanmasına ilişkin imzalanan 18 Kasım 2005 tarihli kira sözleşmesinin tadiline ilişkin Akfen GYO, Tamaris ve Accor arasında akdedilen 19 Eylül 2008 tarihli 2 no'lu Tadil Sözleşmesi.
Kira Sözleşmesine Ek Sözleşme	Akfen Altyapı ile Accor arasında Eskişehir İbis Hotel'in kiralanmasına ilişkin imzalanan 18 Kasım 2005 tarihli kira sözleşmesine ek olarak düzenlenen Akfen GYO ve Tamaris arasında akdedilen 29 Haziran 2010 tarihli 3 no'lu Ek Sözleşme.
Maliyet + Kâr İnşaat Sözleşmesi	Akfen Altyapı ile Akfen İnşaat arasında inşaat işlerine ilişkin akdedilen 24 Mart 2006 tarihli Maliyet + Kâr İnşaat Sözleşmesi.
Devir Sözleşmesi	Akfen Altyapı ile Akfen İnşaat arasında inşaat işlerine ilişkin akdedilen 24 Mart 2006 tarihli Maliyet + Kâr İnşaat Sözleşmesinden doğan tüm hak ve yükümlülüklerin Akfen Altyapı tarafından Akfen GYO'ya devrine ilişkin Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında imzalanan 30 Nisan 2006 tarihli Devir Sözleşmesi.
Taşınmaz Bilgilerini İçeren Tapu Yazısı	Eskişehir Tepebaşı 1. Bölge Tapu Sici Müdürlüğü tarafından düzenlenen Eskişehir Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine tesis edilmiş olan üst hakkına ilişkin bilgileri içeren 26 Ocak 2011 tarihli yazı
TRABZON NOVOTEL Üst Hakkı Sözleşmesi	Trabzon Taşınmazı ile ilgili olarak Trabzon ili, Yomra ilçesi Tapu Sici Müdürlüğü nezdinde Resmî Senet olarak TDTM ile Akfen GYO arasında 27 Şubat 2008 tarih ve 389 yevmiye numarası ile akdedilen üst hakkı sözleşmesi.
İnşaat ve İşletme Sözleşmesi	4 yıldızlı otel ve müşterilerinin yapılması ve/veya yaptırılması ve işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda TDTM'ne devredilmesine ilişkin olarak Yap-İşlet-Devret ("YİD") hakkı veren, TDTM ile Akfen Altyapı arasında akdedilen 9 Aralık 2005 tarihli ve 44 yıl süreli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müşteri İhtiyaçları İnşaat ve İşletme Sözleşmesi.
Kira Sözleşmesi	Akfen GYO ile Accor arasında Trabzon Novotel'in kiralanmasına ilişkin akdedilen 26 Temmuz 2006 tarihli ve 25 yıl süreli Kira Sözleşmesi.
İnşaat ve İşletme Sözleşmesi (Akfen GYO'ya devir)	9 Aralık 2005 tarihli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müşteri İhtiyaçları İnşaat ve İşletme Sözleşmesinin Akfen GYO'ya devri amacıyla TDTM, Akfen Altyapı ve Akfen GYO arasında yap-İşlet-Devret modeli ile 4 yıldızlı otel ve müşterilerinin anahtar

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	tesliminin Akfen GYO tarafından yapılması, işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda TDTM'ne devredilmesine ilişkin olarak akdedilen 30 Ekim 2006 tarihli ve 49 yıl süreli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müştermilati İnşaat ve İşletme Sözleşmesi.
Transfer (Devir) Sözleşmesi	Akfen GYO ile Accor arasında Trabzon Novotel'in kiralanmasına ilişkin imzalanan 26 Temmuz 2006 tarihli kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve yükümlülüklerin Accor tarafından Tamaris' e devrine ilişkin olarak Accor, Tamaris ve Akfen GYO arasında akdedilen 28 Şubat 2007 tarihli Transfer (Devir) Sözleşmesi.
Kira Sözleşmesine İlişkin Tadil Sözleşmesi	Akfen GYO ile Accor arasında Trabzon Novotel'in kiralanmasına ilişkin imzalanan 26 Temmuz 2006 tarihli ve 25 yıl süreli kira sözleşmesinin tadiline ilişkin olarak Akfen GYO, Tamaris ve Accor arasında akdedilen 18 Şubat 2008 tarihli 1 no'lu Tadil Sözleşmesi.
Kira Sözleşmesine İlişkin Tadil Sözleşmesi	Akfen GYO ile Accor arasında Trabzon Novotel'in kiralanmasına ilişkin imzalanan 26 Temmuz 2006 tarihli ve 25 yıl süreli kira sözleşmesinin tadiline ilişkin olarak Akfen GYO, Tamaris ve Accor arasında akdedilen 28 Şubat 2008 tarihli Tadil Sözleşmesi.
Zeyilname	30 Ekim 2006 tarihli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müştermilati İnşaat ve İşletme Sözleşmesi'nin "Sigorta" başlıklı 16'nci maddesinde değişiklik yapılmasına ilişkin Akfen GYO ile Akfen Altyapı ve TDTM arasında akdedilen 26 Kasım 2008 tarihli Zeyilname.
Kira Sözleşmesine Ek Sözleşme	Akfen GYO ile Accor arasında Trabzon Novotel'in kiralanmasına ilişkin imzalanan 26 Temmuz 2006 tarihli, 25 yıl süreli kira sözleşmesine ek olarak düzenlenen Akfen GYO ile Tamaris arasında akdedilen 29 Haziran 2010 tarihli 3 no'lu Ek Sözleşme.
Yer Teslim Tutanağı	Trabzon Novotel'in inşasına ilişkin 16 Mart 2007 tarihli Yer Teslim Tutanağı.
Taşınmaz Bilgilerini İçeren Tapu Yazısı	Yomra ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından düzenlenen Trabzon Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine tesis edilmiş olan üst hakkına ilişkin bilgileri içeren 22 Aralık 2010 tarihli yazısı.
GAZİANTEP NOVOTEL VE İBIS OTELLERİ	
Üst Hakkı Sözleşmesi	Akfen GYO ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan 31 Mayıs 2007 tarihli Üst Hakkı Sözleşmesi
Yer Teslim Tutanağı	Gaziantep Novotel ve İbis Otelin inşasına ilişkin 19 Temmuz 2007 tarihli Yer Teslim Tutanağı
Kira Sözleşmesi	Akfen GYO ile Tamaris arasında Gaziantep Novotel ve İbis Otellerinin kiralanmasına ilişkin imzalanan 24 Mart 2008 tarihli Kira Sözleşmesi
Kira Sözleşmesine Ek Sözleşme	Akfen GYO ile Tamaris arasında Gaziantep Novotel ve İbis Otellerinin kiralanmasına ilişkin imzalanan 24 Mart 2008 tarihli kira sözleşmesine ek olarak düzenlenen Akfen GYO ve Tamaris arasında akdedilen 29 Haziran 2010 tarihli 1 no'lu Ek Sözleşme
Taşınmaz Bilgilerini İçeren Tapu	Şehitkamil Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından düzenlenen Gaziantep Taşınmazı üzerinde Akfen GYO

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Yazısı	İhale tesis edilmiş olan üst hakkına ilişkin bilgileri içeren 30 Aralık 2010 tarihli yazısı
KAYSERİ NOVOTEL VE İBIS OTEL İnşaat ve İşletme Sözleşmesi	Kayseri Sanayi Odası ile Akfen GYO arasında üst hakkı niteliğinde yap-işlet-devret modeli ile üç ve dört yıldız otel müşterilati anahtar tesliminin Akfen GYO tarafından yapılması, işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda Kayseri Sanayi Odasına devredilmesine ilişkin olarak akdedilen 4 Kasım 2006 tarihli ve 49 yıl süreli İnşaat ve İşletme Sözleşmesi
Üst Hakkına İlişkin Resmi Senet	Kayseri Sanayi Odasına ait Kayseri Taşınmaz Üzerinde Akfen GYO lehine bağimsız ve süreli (daimi ve müstakil) üst hakkı tesis edilmesi amacıyla Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Kayseri Sanayi Odası ve Akfen GYO arasında 17 Ağustos 2007 tarih ve 17645 yevmiye numarası ile akdedilen Resmi Senet
Yer Teslim Tutanağı	Kayseri Novotel ve İbis Otel İnşasına ilişkin olarak Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında imzalanan 10 Temmuz 2007 tarihli Yer Teslim Tutanağı
Kira Sözleşmesi	Akfen GYO ile Tamaris arasında Kayseri: İbis Hotel ve Novotel'in kiralanmasına ilişkin imzalanan, Accor'un garantör olarak taraf olduğu 24 Mart 2008 tarihli 25 yıl süreli Kira Sözleşmesi
Kira Sözleşmesine Ek Sözleşme	Akfen GYO ile Tamaris arasında Kayseri İbis Hotel ve Novotel'in kiralanmasına ilişkin imzalanan, Accor'un garantör olarak taraf olduğu 24 Mart 2008 tarihli ve 25 yıl süreli kira sözleşmesine ek olarak düzenlenen Akfen GYO ile Tamaris arasında akdedilen 29 Haziran 2010 tarihli 1 no'lu Ek Sözleşme
Taşınmaz Bilgilerini İçeren Tapu Yazısı	Kayseri Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından düzenlenen Şirket tarafından 28 Aralık 2010 tarihinde alındığı bildirilmiş olan Kayseri Taşınmazı'na ilişkin tapu kütüğü nüshası
BURSA İBIS OTEL İnşaat ve İşletme Sözleşmesi	Akfen GYO ile BUTTİM arasında BUTTİM'in sahip olduğu Bursa Taşınmazı üzerinde Akfen GYO tarafından hazırlanacak projelere uygun olarak İbis Otel ve müşterilatinin anahtar tesliminin Akfen GYO tarafından yapılması ve/veya yapılması ve işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda BUTTİM'e birâ bedel devredilmesine ilişkin olarak Akfen GYO ya haklar verilmesine ilişkin akdedilen 9 Mayıs 2008 tarihli İnşaat ve İşletme Sözleşmesi
Üst Hakkı Sözleşmesi	Bursa Taşınmazı ile ilgili olarak Bursa ili Osmangazi ilçesi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Resmi Senet olarak BUTTİM ile Akfen GYO arasında 7 Ağustos 2008 tarih ve 23651 yevmiye numarası ile akdedilen üst hakkı sözleşmesi
Kira Sözleşmesi	Akfen GYO ile Tamaris arasında Bursa İbis Otel'in kiralanmasına ilişkin imzalanan 31 Temmuz 2009 tarihli ve 25 yıl süreli Kira Sözleşmesi
Kira Sözleşmesine Ek Sözleşme	Akfen GYO ile Tamaris arasında Bursa İbis Hotel'in kiralanmasına ilişkin imzalanan 31 Temmuz 2009 tarihli kira sözleşmesine ek olarak düzenlenen ve Akfen GYO ile Tamaris arasında akdedilen 29 Haziran 2010 tarihli 1 no'lu Ek Sözleşme
Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi	Bursa İbis Otel'e ilişkin projelerin incelenmesi, Bursa İbis Otel'in ruhsata ve eklerine uygun olarak yapılmasının denetlenmesi hizmetinin Y.D. Yapı Denetimi A.Ş. tarafından sağlanmasına ilişkin Akfen GYO ile Y.D. Yapı Denetimi A.Ş. arasında akdedilen 15 Haziran 2009 tarihli yapı denetimi hizmet sözleşmesi

29

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Yer Teslim Tutanağı	Bursa Ibis Otele ilişkin olarak Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında imzalanmış olan 11 Haziran 2009 tarihli yer teslim tutanağı
Taşınmaz Bilgilerini İçeren Tapu Yazısı	Bursa ili Osmangazi ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 27 Aralık 2010 tarihli Bursa Taşınmazı üzerinde Akfen GYO lehine tesis edilmiş olan üst hakkına ilişkin bilgileri içeren yazısı
ESENYURT İBİS OTEL	
Kira Sözleşmesi	Akfen GYO ile Tamaris arasında Esenyurt Ibis Otel'in kiralanmasına ilişkin akdedilen 16 Ağustos 2010 tarihli ve 25 yıl süreli Kira Sözleşmesi
Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi	Esenyurt Ibis Otel'e ilişkin olarak Akfen GYO ile Etik Yapı Denetimi Limited Şirketi arasında akdedilen 30 Aralık 2009 tarihli yapı denetimi hizmet sözleşmesi
Yer Teslim Tutanağı	Esenyurt Ibis Otel'e ilişkin olarak Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında imzalanmış olan 15 Eylül 2010 tarihli yer teslim tutanağı
Taşınmaz Bilgilerini İçeren Tapu Yazısı	İstanbul ili Esenyurt ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 22 Aralık 2010 tarihli Esenyurt Taşınmazı ile ilgili bilgileri içeren yazısı
ADANA İBİS OTEL	
Kira Sözleşmesi	Akfen GYO ile Tamaris arasında Adana Ibis Otel'in kiralanmasına ilişkin akdedilen 7 Eylül 2010 tarihli ve 25 yıl süreli Kira Sözleşmesi
Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi	Adana Ibis Otel'e ilişkin olarak Akfen GYO ile Pegasus Yapı Denetim Limited Şirketi arasında akdedilen 25 Ekim 2010 tarihli Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi
Yer Teslim Tutanağı	Adana Taşınmazına ilişkin olarak Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında imzalanmış olan 22 Aralık 2010 tarihli Yer Teslim Tutanağı
Taşınmaz Bilgilerini İçeren Tapu Yazısı	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından düzenlenen Adana Taşınmazı'na ilişkin bilgileri içeren 7 Aralık 2010 tarihli yazı
İZMİR İBİS OTEL	
Kira Sözleşmesi	Akfen GYO ile T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü adına hareket eden İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü arasında, üzerinde İzmir Ibis Otel'in inşa edileceği arazinin 3 (üç) yıllık yapım süresi dahil 49 (kırkdokuz) yıl ile yapım karşılığı uzun süreli kiralama modeli çerçevesinde kiraya verilmesi amacıyla akdedilen 16 Eylül 2010 tarihli İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, (7656) Ada, (2) Parsel, Kira ve Yapım İşletme Sözleşmesi
Kira Sözleşmesi	Akfen GYO ile Tamaris arasında İzmir Ibis Otel'in kiralanmasına ilişkin akdedilen 25 yıl süreli 2 Şubat 2011 tarihli Kira Sözleşmesi
Taşınmaz Bilgilerini İçeren Tapu Yazısı	Konak Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından düzenlenen İzmir Taşınmazı'na ilişkin bilgileri içeren 15 Şubat 2011 tarihli yazı
FAALİYETE İLİŞKİN OLARAK ALINAN İZİNLER - RUHSATLAR	

Handwritten signature

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

<p>Belge Türü Millî Emlak Dairesi Başkanlığı Yazısı</p>	<p>Açıklama İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından düzenlenen 15 Aralık 2005 tarih B.07.4.DEF.0.34/06/MİLE-TKAP/164/5118-495-64423 sayılı, Zeytinburnu Taşınmazı üzerindeki üst hakkın bağımsız ve süreklî nitelikte olması nedeniyle üzerine ipotek konulmasında sakınca bulunmadığını belirten yazı</p>
<p>SPK İZİNLERİ SPK Yazısı</p>	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, Akfen GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ile ilgili esas sözleşme değişikliğine izin verilmesi talebine ilişkin şirket başvurusunun değerlendirildiği SPK'nın 14 Temmuz 2006 tarih ve 31/894 sayılı toplantısında; şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü nedeniyle yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar seri VI no:11 sayılı GYO Tebliği'nde belirlenen şartları sağlayan bir genel müdür atanmasına ve söz konusu genel kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi şartlarıyla olumlu karşılanmasına karar verilmiş olup, onaylı esas sözleşme tadil metni ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na başvurulması, bakanlık onayının ardından esas sözleşme değişikliklerinin genel kurul tarafından onaylanması amacıyla ortaklık genel kurulunun toplantıya çağırılması, değişikliklerinin onaylanmasından ardından esas sözleşme tadil metninin şirket merkezinin bulunduğu yerin ticaret siciline tescil ve TTSG'de ilan ettirilmesini takiben SPK'ya gönderilmesi gerekliliğini bildiren 28 Temmuz 2006 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15-455-13491 sayılı SPK yazısı</p>
<p>SPK Yazısı</p>	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, Akfen GYO'nun esas sözleşmesinin "Faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım sınırlamaları" başlıklı 6'ncı ve "Şirketi yönetim ve ilzam" başlıklı 19'uncu maddelerinin tadil edilmesine ilişkin SPK izninin talep edildiği, ancak esas sözleşme değişikliğinin gerçekleştirilebilmesi için esas sözleşme tadil metni ile yeni tadil metnine ilişkin olarak alınacak yönetim kurulu kararının noter onaylı bir örneğinin SPK'ya iletilmesi gerekliliğini bildiren 26 Şubat 2007 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15-97-4547 sayılı SPK yazısı</p>
<p>SPK Yazısı</p>	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, Akfen GYO'nun esas sözleşmesinin "Faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım sınırlamaları" başlıklı 6'nci ve "Şirketi yönetim ve ilzam" başlıklı 19'uncu maddelerinin tadil edilmesine ilişkin SPK izninin talep edildiği, SPK tarafından esas sözleşme tadil metninin incelenerek yapılması talep edilen değişikliklerin uygun görüldüğünü bildiren ve bu kapsamda SPK izin yazısı ve SPK onaylı esas sözleşme tadil tasarıtı ile birlikte esas sözleşme değişikliği için izin almak üzere Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na müracaat edilmesini, esas sözleşme değişikliğinin TTK'da öngörülen nisaplarla toplanan genel kurul tarafından karara bağlanmasını, ticaret siciline tescilini ve TTSG'de ilan ettirilmesini ve gazetenin bir nüshasının SPK'ya gönderilmesi gerekliliğini bildiren 22 Mart 2007 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15/180-6976 sayılı SPK yazısı</p>
<p>SPK Yazısı</p>	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, Akfen GYO ortaklarından Akfen Holding'in şirket sermayesinin 445.900 TL'sini temsil eden 445.900 adet D grubu payının, Akfen İnşaat'ın ise şirket sermayesinin 354.100 TL'sini temsil eden 354.100 adet D grubu payının Akfen GYO</p>

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	<p>mevcut ortaklarından İbrahim Süha Güçsav'a devrine izin verilmesi talebinin uygun görüldüğünü bildiren 9 Nisan 2007 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15-233-8740 sayılı SPK yazısı</p>
<p>SPK Yazısı</p>	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, SPK'nın 10 Haziran 2004 tarih ve 24/705 sayılı İlke Kararı'nın (c) bendinde yer alan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinin halka arzı için serî VI no:11 sayılı tebliğin serî VI no:17 sayılı değişik ile değişik 10'uncu maddesinde çıkarılmış sermayeye bağlı olarak belirlenen sürelerde, bu karar çerçevesinde yapılacak sermaye artırımlarının, dikkate alınmayacağına ilişkin kararın serî VI no:11 sayılı GYO Tebliği'nin 10'uncu maddesinde belirlenmiş halka arz sürelerinde sermaye artırımlarının dikkate alınması hususu kapsamında değerlendirilmesi talep edilmiş olup, SPK'nın 19 Nisan 2007 tarihli toplantısında 10 Haziran 2004 tarih ve 24/705 sayılı kararın (c) bendinin "c) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinin halka arzı için serî VI no:11 sayılı GYO Tebliği'nin 10'uncu maddesinde çıkarılmış sermayeye bağlı olarak belirlenen sürelerde, bu karar çerçevesinde yapılacak sermaye artırımlarının, halka arz öncesinde kâr dağıtımı yapılmaması ve süre başlangıcının şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak tescil tarihi olması şartıyla dikkate alınmasına karar verilmiştir." şeklinde değiştirildiğini bildirir 24 Nisan 2007 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15/269-10562 sayılı SPK yazısı</p>
<p>SPK Yazısı</p>	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, Akfen GYO'nun esas sözleşmesinin "Faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım sınırlamaları" başlıklı 6'ncı maddesi ile "Sermaye ve hisse senetleri" başlıklı 8'inci maddesinin tadil edilmesine ilişkin SPK'nın 15 Haziran 2007 tarih ve 23/654 sayılı toplantısında görüşülmüş olduğunu ve bu kapsamda şirket esas sözleşmesinin 6'nci ve 8'inci maddelerinde yapılması öngörülen değişikliklerin onaylandığını, söz konusu değişikliklerin şirket genel kurul toplantısında onaylanması ve sermaye artırım işlemlerinin tamamlanmasını müteakip ilgili belgelerin SPK'ya iletilmesi ve şirket paylarının tamamının yasal ücretler alınarak SPK kaydına alınmasını, şirket paylarının halka arzı için 25 Ağustos 2009 tarihine kadar süresi olacağı hususunun hatırlatılması ile birlikte SPK'dan alınan izin yazısı ve SPK tarafından onaylı esas sözleşme tadil tasarımları ile birlikte Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na esas sözleşme değişikliği için izin alınmak suretiyle müracaat edilmesini, söz konusu değişikliğin TTK'da öngörülen nisaplarla toplanarak genel kurul ile gerekli olması halinde imtiazlı pay sahipleri genel kurulunun toplantıya çağınarak karara bağlanmasını, değişikliğin ticaret siciline tescilli ve TTSG'de ilan ettirilmesini ve gazetenin bir nüshasının SPK'ya gönderilmesi gerekliliğini bildirir 15 Haziran 2007 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15-413-15190 sayılı SPK yazısı</p>
<p>SPK Yazısı</p>	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, Akfen GYO'nun esas sözleşmesinin faaliyet kapsamına ilişkin 6'nci maddesi ile 8'inci maddesinin tadil edilmesine ilişkin izin talebinin onaylanması ile söz konusu değişikliklerin genel kurul toplantısında onaylanması ve sermaye artırım işlemlerinin tamamlanmasını müteakip ilgili belgelerin SPK'ya iletilmesini ve şirket paylarının tamamının yasal ücretler alınarak SPK kaydına alınmasını, halka arz süresinin 25 Ağustos 2009 tarihinde dolacağını bildirdiği ve bu kapsamda, şirketin 72.147.000 TL tutarındaki sermayesini temsilen ihraç edilecek hisse senetlerinin tamamının SPK kaydına alındığını bildiren 16 Temmuz 2007</p>

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	<p>tarif B.02.1.SPK.0.15-497-18054 sayılı SPK yazısı ve ekinde yer alan GYO.48 /654 sayılı ve 16 Temmuz 2007 tarihli SPK'nın anonim ortaklıkların sermaye artırımları dolayısıyla ihraç edebilecekleri payların kayda alındığını gösterir SPK yazısı</p>
SPK Yazısı	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, Akfen GYO'nun esas sözleşmesinin 8'inci, 14'üncü ve 17'nci maddelerinin tadil edilmesinin şirket pay devri sonrasında oluşan yeni ortaklık yapısına göre değerlendirilmesi talebinin onaylandığını ve bu kapsamda SPK'dan alınan izin yazısı ile SPK onaylı ana sözleşme tadil tasarımları ile birlikte, ana sözleşme değişikliği için izin almak üzere Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na müracaat edilmesini, ana sözleşme değişikliklerinin ilgili ticaret siciline tescilini ve TTSG'de ilan ettirilmesini ve gazetenin bir nüshasının SPK'ya gönderilmesi gerekliliğini bildirir 27 Aralık 2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-895-29932 sayılı SPK yazısı</p>
SPK Yazısı	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, Akfen GYO ortaklarından Hamdi Akın'ın sahip olduğu Akfen GYO sermayesinin %17,76'sına karşılık gelen 12.810.939 adet hisse senedinin THO B.V.'ye devredilmesi talebinin olumlu karşılandığını bildirir 21 Nisan 2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15/371-6855 sayılı SPK yazısı</p>
SPK Yazısı	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, SPK'nın internet sitesinde bulunan "Portföy tablosu hazırlama kılavuzu"nda yapılan değişikliği ve portföy tablolarının bu kapsamda hazırlanması gerekliliğini bildirir 25 Haziran 2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15/567-10537 sayılı SPK yazısı</p>
SPK Yazısı	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, Akfen GYO'nun SPK seri XI no:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca SPK'ya iletilmesi gereken finansal tablolar ve raporları göndermediğini ve söz konusu finansal tablo ve raporların konuya ilişkin açıklamalar ile birlikte SPK'ya iletilmesi gerektiğini bildirir 25 Aralık 2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15/1189-20670 sayılı SPK yazısı</p>
SPK Yazısı	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, Akfen GYO'nun hisse senetlerinin Kurul kaydına alınması için 25 Ağustos 2009 tarihinde sona erecek olan zorunlu başvuru süresinin uzatılması talebine istinaden, öngörülen sürenin bir defaya mahsus olmak üzere süre bitim tarihinden itibaren 1 yıl ek süre ile uzatıldığını bildirir 17 Temmuz 2009 tarih ve B.02.1.SPK.0.15/598-9097 sayılı SPK yazısı</p>
SPK Yazısı	<p>Akfen GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığı olup olmadığı hususunun şirkete bildirilmesi ve portföy işletmeciliği faaliyet yetki belgesinin şirkete verilmesi talebi üzerine T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, SPK'nın 14 Temmuz 2006 tarih ve 31/894 sayılı kararı ile Akfen GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştüğünü, bu hususun tescil edildiğini ve ticaret sicil gazetesinde yayımlandığını, şirket paylarının halka arzı için 25 Ağustos 2010 tarihine kadar sürenin uzatıldığını ve bu çerçevede gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunma hakkını taşıdığını ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz edebilecekleri tarihe kadar faaliyetlerin yürütülebilmesi için gerekli olan mekan, donanım ve personeli temin etmeleri ve organizasyon kurmaları, kaynaklarının zorunlu giderler dışında kalan kısmı ile varlık portföyünün oluşturmalarının zorunlu olduğunu ve bu ortaklıkların, portföy işletmeciliği faaliyet izni başvurularını</p>

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	<p>paylarının kayda alınması başvurusu ile birlikte yapmaları gerektiğini, bu kapsamda Akfen GYO'nun portföy işletmeciliği faaliyet yetki belgesi verilmesine ilişkin talebini şirket paylarının halka arz edilmesine ilişkin başvuru ile birlikte değerlendirebileceğini bildiren 25 Kasım 2009 tarih ve B.02.1.SPK.0.15/898-13661 sayılı SPK yazısı</p>
<p>SPK Yazısı</p>	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, Akfen GYO ortaklarından Sıla Cılız İnanç'ın Akfen GYO'da sahip olduğu 180.566 adet hissesinin, Akfen GYO ortaklarından Harndi Akın'a devredilmesine izin verilmesi talebinin olumlu karşılandığını bildiren 9 Aralık 2009 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-916-13955 sayılı SPK yazısı</p>
<p>SPK Yazısı</p>	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, Akfen GYO'nun çıkarılmış sermayesinin kayıtlı sermaye tavamı içerisinde artırılmasına ve bu çerçevede Akfen GYO'nun esas sözleşmesinin 8'inci maddesinin tadil edilmesine izin verilmesi talebinin olumlu karşılandığını ve söz konusu esas sözleşme değişikliklerinin şirket genel kurulunda onaylanmasını ve sermaye artırım işlemlerinin tamamlanmasını müteakip ilgili belgelerin SPK'ya iletilmesi ve arttırılan payların SPK kaydına alınacağını, halka arz süresinin 25 Ağustos 2010 tarihinden ileri bir tarihe uzatılmasının söz konusu olmayacağını ve ayrıca şirketin ara dönem mali tablo ve raporlarını SPK'ya süresi içinde sunmadığı ve bu nedenle bu konudaki savunmasını SPK'ya bildirilmesi gerektiğini, aksi takdirde bu konuya ilişkin olarak SPK'da bulunan bilgi ve belgeler üzerinden karar verileceğini bildiren 22 Şubat 2010 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-141-1698 sayılı SPK yazısı</p>
<p>SPK'ya gönderilen Savunma Yazısı</p>	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Akfen GYO'ya gönderilen 22 Şubat 2010 tarih B.02.1.SPK.0.15-141-1698 sayılı yazıya istinaden, Akfen GYO tarafından hazırlanarak SPK'ya gönderilen 25 Şubat 2010 tarih ve 2010/004 sayılı savunma yazısı</p>
<p>SPK Yazısı</p>	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, Akfen GYO'nun sermayesinin artırılması kapsamında şirket esas sözleşmesinin 8'inci maddesinin tadil edilmesine izin verilmesi talebinin onaylandığını, SPK'dan alınan izin yazısı ve SPK onaylı esas sözleşme tadil metinleri ile birlikte esas sözleşme değişikliği için izin almak üzere Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na müracaat edilmesini, söz konusu değişikliğin usulüne uygun olarak genel kurul ile gerekli olması halinde imtiazlı pay sahipleri genel kurulunun toplantıya çağırılması ve TTK'da öngörülen nisaplarla toplanarak esas sözleşme değişikliğini karara bağlamasını, esas sözleşme değişikliğinin şirket merkezinin bulunduğu il ticaret siciline tescil ve TTSG'de ilan edilmesini ve gazetenin bir nüshasının SPK'ya iletilmesi gerektiğini, şirket hisse senetlerinin tamamının yasal ücretler alınarak SPK kaydına alınabilmesi için sermaye artırım işlemlerinin tamamlanmasını müteakip ilgili belgelerin SPK'ya iletilmesi gerektiğinin bildiren 2.Mart 2010 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-170/2079 sayılı SPK yazısı</p>
<p>SPK İdarî Para Cezası Bildirim Tutanağı</p>	<p>SPK tarafından Akfen GYO'ya gönderilen ve Akfen GYO tarafından 13 Mayıs 2010 tarihinde tebliğ alınan, şirketin dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tabloların, portföy tablosunun ve yönetim kurulu faaliyet raporunun gecikmeli olarak SPK'ya iletilmesi sonucu, idarî para cezasının ödenmesini talep eden 29 Nisan 2010 tarihli ve 2010/137 gelen evrak numaralı SPK kararı (İdarî Para Cezası Bildirim Tutanağı)</p>

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

SPK'ya Cevabi Yazı	SPK karar organının 29 Nisan 2010 tarih ve 11/356 sayılı kararı gereğince Akfen GYO adına düzenlenmiş olan icari para cezasına ilişkin bildirim tutanağının 13 Mayıs 2010 tarihinde tebliğ alındığını bildiren ve bu kapsamda idari para cezasının ödenmediğini tevsik eden belgelere ilişkin makbuz fotokopilerinin yer aldığı Akfen GYO tarafından hazırlanan ve SPK'ya gönderilen 28 Mayıs 2010 tarih ve 2010/24 referans ve 13970 evrak numaralı cevabi yazı
SPK Yazısı	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, Akfen GYO'nun incelenen portföy tabloları, değerlendirme raporları, mali tablolar ve faaliyet raporlarına ilişkin yazı ekinde yer alan ve ayrıntılı açıklamaların talep edildiği hususları içeren 13 Ağustos 2010 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15/777-8293 sayılı SPK yazısı
SPK'ya Yazı	Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, hisseleri kurul kaydında bulunan şirketin esas sözleşmesinin 8'inci maddesinin tadili ile şirket sermayesinin 100.000.000 TL'den 138.000.000 TL'ye çıkartılması hususu ile ilgili düzenlenen 17 Ağustos 2010 tarih ve 2010/039 referans numaralı esas sözleşme değişikliği izni talep yazısı
SPK'ya Yazı	Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, şirketin 25 Ağustos 2010 tarihinde halka arz başvurusunda bulunduğu ve bu kapsamda 30 Haziran 2010 tarihli portföy tablosunun daha iyi anlaşılabilmesi amacıyla portföy tablosunda bazı bölümlerde değişiklik yapıldığının bildirilmesi amacıyla düzenlenen 26 Ağustos 2010 tarih ve 2010/046 referans numaralı yazı
SPK'ya Yazı	Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, şirketin halka arz başvurularının SPK'ya ve İMKB'ye söresi içinde yapıldığını bildiren özel durum açıklama formunun ekte yer aldığı 26 Ağustos 2010 tarih ve 2010/047 referans numaralı yazı
SPK'ya Yazı	Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, şirketin 2010 yılı olağanüstü genel kurul toplantısına ilişkin yönetim kurulu üyelerinin temsil ettiği tüzel kişilerin düzenli olarak genel kurulun onayına sunulduğunu bildiren özel durum açıklama formunun ekte yer aldığı 26 Ağustos 2010 tarih ve 2010/048 referans numaralı yazı
SPK'ya Yazı	Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, Akfen GYO ve Akfen GT'nin 30 Haziran 2010 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar ve bağımsız denetim raporunun yazı ekinde yer aldığı 27 Ağustos 2010 tarih ve 2010/049 sayılı yazı
SPK'ya Yazı	Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, Akfen GYO'nun hisse devrine ilişkin şirket hissedarlarından THO B.V.'nin şirkette sahip olduğu 32.466.150 adet 32.466.150,00 TL nominal değerinde D grubu hissesinin 31 Ağustos 2010 tarihinde Akfen Holding tarafından satın ve devralındığı bildiren özel durum açıklama formunun ekte yer aldığı 2 Eylül 2010 tarih ve 2010/051 sayılı yazı
SPK'ya Yazı	Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, incelenen portföy tabloları, değerlendirme raporları, mali tablolar ve faaliyet raporlarına ilişkin SPK'nın 13 Ağustos 2010 tarihli gözetim yazısı ile sorulan sorulara ilişkin ayrıntılı açıklamaların yazı ekinde yer aldığı 2 Eylül 2010 tarih ve 2010/052 referans numaralı yazı
SPK Yazısı	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, şirket ortaklarından Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu paylardan B grubu bir adet payın şirketin bağımsız yönetim kurulu üyeleri M.Semih Çiçek, Mustafa Dursun Akın ve Ahmet Seyfi Usluoğlu'na ve şirket ortaklarından

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	<p>Hamdi Akın'ın sahip olduğu paylardan C grubu bir adet payın şirket ortaklarından Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devredilmesi talebinin, Türk Ticaret Kanunu'nun 312'nci maddesi kapsamında SPK iznine tabi olmadığını bildiren ve M.Semih Çiçek, Mustafa Dursun Akın ve Ahmet Seyfi Ustaoglu'na ilişkin olarak GYO Tebliğinin ortaklıkların nitelikleri başlıklı 7'nci maddesinde belirtilen nitelikleri tevsik edici belgelerin SPK'ya iletilmesi hususunun düzenlendiği 14 Eylül 2010 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15-890- 9159 sayılı SPK yazısı</p>
SPK'ya Yazı	<p>Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, 17 Ağustos 2010 tarih ve 2010/39 referans numarası ile düzenlenmiş ve 18 Ağustos 2010 tarih ve 21676 evrak kayıt numarası ile SPK'ya verilen esas sözleşme değişikliği izni talep yazısı ile ilgili olarak düzenlenen yönetim kurulu kararının yazı ekinde olduğu 17 Eylül 2010 tarih ve 2010/054 referans numaralı yazı</p>
SPK Yazısı	<p>T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, Akfen GYO'nun kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesinin 100.000.000 TL'den 138.000.000 TL'ye çıkarılması talebine ilişkin olarak Şirket esas sözleşmesinin 8'inci maddesinin tadilin onaylandığını ve söz konusu esas sözleşme değişikliğinin Şirket genel kurul toplantısında onaylanması gerektiğini, sermaye artırım işlemlerinin tamamlanmasını müteakip ilgili belgelerin SPK'ya temin edilmesi ve Şirket paylarının yasal ücretler alınarak SPK kaydına alınmasına karar verildiğini ve bu kapsamda SPK'dan alınan izin yazısı ve SPK tarafından onaylı esas sözleşme tasarımları ile birlikte Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na müracaat edilmesi gerektiğini, gündemdeki esas sözleşme değişikliğini görüşme üzere usulüne uygun olarak genel kurul ile imtiazlı pay sahipleri genel kurulunun toplantıya çağırılması ve söz konusu genel kurulun TTK'da öngörülen nisaplarla toplanarak esas sözleşme değişikliğini karara bağlaması, esas sözleşme değişikliğinin Şirket merkezinin bulunduğu il ticaret siciline tescil ve TTSG'de ilan ettirilerek gazetenin bir nüshasının SPK'ya gönderilmesi ve hisse senetlerinin yasal ücretler alınarak SPK kaydına alınabilmesi için sermaye artırım işlemlerinin tamamlanmasını müteakip ilgili belgelerin SPK'ya iletilmesi gerekliliğinin düzenlendiği 24 Eylül 2010 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15.925-9528 SPK yazısı</p>
SPK'ya Yazı	<p>Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, şirketin sermaye artırım hakkındaki 2010 yılı olağanüstü genel kurul toplantısında SPK'nın 24 Eylül 2010 tarihli izni gereği şirket sermayesinin 138.000.000 TL'ye artırılmasına karar verildiğinin düzenlendiği özel durum açıklama formunun ekte yer aldığı 1 Ekim 2010 ve 2010/058 referans numaralı yazı</p>
SPK'ya Yazı	<p>Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, şirketin 18 Ağustos 2010 tarihinde SPK'ya başvurusunu yapmış olduğu sermaye artış sürecinin tamamlandığını, 28 Eylül 2010 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısına ilişkin toplantı tutanağının, hazırlanmış sermayenin ödenmişliğine ilişkin mali müşavirlik raporunun, genel kurul tescil yazısının ve SPK sermaye kayda alma ücret dekontunun ekte yer aldığı ve ilgili TTSG'nin yayımlandıktan sonra SPK'ya gönderileceğini bildiren 1 Ekim 2010 tarih ve 2010/059 referans numaralı yazı</p>
SPK'ya Yazı	<p>Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, Akfen GYO'nun %50 hissesine sahip olduğu İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu mahallesi, F21d24d3a pafta, 404 ada, 39 parselde bulunan 1.755,37</p>

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	metrekarelik arsanın diğer %50 hissesinin 30 Eylül 2010 tarihinde satın alındığı ve şirket portföyüne eklendiğine ilişkin özel durum açıklama formunun yer aldığı 1 Ekim 2010 tarih ve 2010/060 referans numaralı yazı
SPK'ya Yazı	Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, Adana ili, Çınarlı mahallesi, 585 ada, 2 parselde bulunan, 2.213 metrekarelik arsanın 3 Ağustos 2010 tarihinde satın alındığı ve şirket portföyüne eklendiği hususunu bildiren özel durum açıklama formunun yer aldığı 1 Ekim 2010 tarih ve 2010/061 referans numaralı yazı
SPK'ya Yazı	Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, SPK'nın 23 Eylül 2010 tarih ve 28/840 sayılı kararı ile şirket sermayesinin 138.000.000 TL'ye çıkarılmasına izin verildiği ve bu kapsamda yapılan başvurunun artırılmış sermayeye göre dikkate alınması gerektiği ve şirket ortaklarından Akfen Holding'in portföyde bulunan 1 TL nominal değerinde B grubu paylardan, 6.750.000 TL nominal değerli 6.750.000 adet payın ve halka arz sonrasında yeterli fazla talebin gelmesi durumunda ek satış kapsamında 6.562.500 TL nominal değerli 6.562.500 adet payın, şirket ödenmiş sermayesinin 138.000.000 TL'den 175.000.000 TL'ye çıkarılmasına, artırılan 37.000.000 TL'ye tekabül eden 37.000.000 adet hissenin mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak SPK'nın ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edileceğinin planlandığı hususunu bildiren 6 Ekim 2010 tarih ve 2010/062 referans numaralı yazı
SPK'ya Yazı	Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, şirketin 30 Eylül 2010 tarihli ara dönem mali tablolarının halka arz süreci nedeniyle tam denetime tabi olmasından dolayı SPK'ya sunulması için 8 hafta süre verilmesi talebinin düzenlendiği 6 Ekim 2010 tarih ve 2010/063 referans numaralı yazı
SPK'ya Yazı	Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, 30 Eylül 2010 tarihli portföy tablosunun sunulduğu 28 Ekim 2010 tarih ve 2010/071 referans numaralı yazı
SPK'ya Yazı	Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, Akfen GYO ve iştiraki Akfen GT'nin 30 Haziran 2010 - 30 Eylül 2010 tarihine ait 3.çeyrek dönem raporu ve eklerinin sunulduğu 26 Kasım 2010 tarih ve 2010/077 sayılı yazı
SPK Yazısı	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, yazı ekinde yer alan 59 adet şahıs ve 12 firmanın Akfen GYO ortağı olup olmadığı hususunda bilgi talep eden 15 Aralık 2010 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-1231-12476 sayılı SPK yazısı
SPK'ya Cevabi Yazı	Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, B.02.1.SPK.0.15-1231-12476 sayılı yazı ile talep edilen bilgiye ilişkin olarak 59 adet şahıs ve 12 firmanın Akfen GYO ortağı olmadığına ilişkin beyanın düzenlendiği 16 Aralık 2010 tarih ve 2010/082 sayılı yazı
SPK'ya Yazı	Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, 31 Aralık 2010 tarihli denetlenmiş mali tabloların SPK'ya arzına ilişkin düzenlenen 23 Aralık 2010 tarih ve 2010/084 referans numaralı yazı
SPK'ya Yazı	Akfen GYO tarafından SPK'ya gönderilen, 24 Ocak 2011 tarih ve 2011/2 sayılı yönetim kurulu karar ile şirket ortaklarından Akfen Holding'in portföyünde bulunan beheri 1 TL nominal değerdeki paylardan 8.117.500 TL nominal değerli 8.117.500 adet payın SPK'nın ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine, 1 TL nominal değerdeki paylardan halka arz sonrasında

[Handwritten signature]

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	yeterli fazla talebin gelmesi durumunda ek satış kapsamında 8.117.625 TL nominal değerli 8.117.625 adet payın SPK'nın ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine, şirket esas sözleşmesinin kayıtlı sermaye tavanı içerisinde şirketin çıkarılmış sermayesinin tamamen nakden ödenmek üzere 138.000.000 TL'den 184.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve arttırılan 46.000.000 TL'ye tekabül eden 46.000.000 adet payın SPK'nın ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine karar verildiği hususunu düzenleyen ve bu kapsamda SPK'dan izin talep edildiğini bildiren 24 Ocak 2011 tarih ve 2011/06 referans numaralı yazı
TAŞINMAZLARA AIT İZİNLER	
Turizm Yatırımı Belgesi	Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri için Akfen GYO adına Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından düzenlenen 19 Ağustos 2002 tarih ve 8606 sayılı Turizm Yatırımı Belgesi
Turizm Yatırımı Belgesi	Gaziantep Novotel ve Ibis Otelleri için Akfen GYO adına Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından düzenlenen 22 Temmuz 2008 tarih ve 11513 sayılı Turizm Yatırımı Belgesi
Turizm Yatırımı Belgesi	Novotel/Ibis Otel Kayseri için Akfen GYO adına T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından düzenlenen 22 Temmuz 2008 tarih ve 11514 sayılı Turizm Yatırımı Belgesi
Turizm Yatırımı Belgesi	Bursa Ibis Otel için, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilmiş, sahibi Akfen GYO olan 14 Ekim 2009 tarih ve 12071 sayılı Turizm Yatırımı Belgesi
Yatırım Teşvik Belgesi	Kayseri Novotel ve Ibis Otelleri için, Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı Teşvik ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından verilmiş olan, Akfen GYO'ya ait 22 Aralık 2008 tarih ve 92515 sayılı Yatırım Teşvik Belgesi
Yatırım Teşvik Belgesi	Eskişehir Ibis Otel için T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı Teşvik ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından Akfen GYO adına düzenlenen 9 Şubat 2006 tarih ve 828 sayılı Yatırım Teşvik Belgesi
Yatırım Teşvik Belgesi	Gaziantep Novotel ve Ibis Otelleri için Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından Akfen GYO adına düzenlenen 29 Nisan 2009 tarih ve 5327 sayılı Yatırım Teşvik Belgesi
Yatırım Teşvik Belgesi	Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri için Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı Teşvik ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından Akfen GYO adına düzenlenen 28 Aralık 2008 tarih ve 78684B sayılı Yatırım Teşvik Belgesi
Turizm İşletmesi Belgesi	Eskişehir Ibis Otel için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Tamaris adına düzenlenen 10 Ekim 2005 tarih ve 10147 sayılı Turizm İşletmesi Belgesi
Turizm İşletmesi Belgesi	Tamaris tarafından işletilen Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelleri için Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilmiş, Akfen GYO adına düzenlenen 19 Ağustos 2002 tarih ve 8606 sayılı Turizm İşletmesi Belgesi
Turizm İşletmesi Belgesi	Trabzon Novotel için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından düzenlenen 30 Aralık 2005 tarih ve 10302 sayılı Turizm İşletmesi Belgesi
Turizm İşletmesi Belgesi	Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Gaziantep Novotel ve Ibis Otelleri için düzenlenen 22 Haziran 2010 tarih ve 12453 sayılı Turizm İşletmesi Belgesi
Turizm İşletmesi Belgesi	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kayseri Novotel ve Ibis Otelleri için Tamaris adına

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	düzenlenen 22 Temmuz 2008 tarih ve 11514 sayılı Turizm İşletmesi Belgesi
Turizm İşletmesi Belgesi	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Bursa İbis Otel için düzenlenen 14 Ekim 2009 tarih ve 12071 sayılı Turizm İşletmesi Belgesi
Yapı Ruhsatı	Zeytinburnu Taşınmazı ile ilgili olarak Novotel ve İbis Otel özelliğindeki yapı için Zeytinburnu Belediye Başkanlığı tarafından düzenlenen 6 Ocak 2005 tarih ve 2004/6254 sayılı Yapı Ruhsatı
Yapı Ruhsatı	Gaziantep Taşınmazı ile ilgili olarak "Restoranlı veya restoransız otel" özelliğindeki yapı için Gaziantep Şehitkamil Belediyesi tarafından düzenlenen 21 Ekim 2008 tarih ve 217 sayılı Yapı Ruhsatı
Yapı Ruhsatı	Bursa Taşınmazı üzerinde yapılacak "otel" özelliğindeki yeni yapı için Osmangazi Belediyesi tarafından verilen 17 Haziran 2009 tarih ve 311 sayılı Yapı Ruhsatı
Yapı Ruhsatı	Bursa Taşınmazı üzerinde yapılacak "restoran" özelliğindeki yeni yapı için Osmangazi Belediyesi tarafından verilen 17 Haziran 2009 tarih ve 311 sayılı Yapı Ruhsatı
Yapı Ruhsatı	Esenyurt İbis Otel'e ilişkin olarak "otel ve bunlara benzer misafir evi" özelliğindeki yapı için Esenyurt Belediyesi tarafından düzenlenen 30 Aralık 2010 tarih ve 2010/24969 sayılı Yapı Ruhsatı
Yapı Ruhsatı	Kayseri ili, Kocasinan İlçesi, Yeni Pervane Mahallesi 349 pafta, 2420 ada, 9 parselde kain "otel ve bunlara benzer misafir evi" özelliğindeki yapı için Kocasinan Belediyesi tarafından Akfen GYO adına düzenlenen 6 Mart 2008 tarih ve 1 sayılı Yapı Ruhsatı
Yapı Ruhsatı	Eskişehir ili Büyükşehir belediyesi 88 pafta, 442 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı kain "otel" özelliğindeki yapı için Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından Akfen GYO adına düzenlenen 15 Aralık 2005 tarih ve 2 sayılı Yapı Ruhsatı
Yapı Ruhsatı	Trabzon Taşınmazı için Kaşüstü Belediye Başkanlığı tarafından düzenlenen 17 Kasım 2006 tarih ve 1-11 ruhsat no'lu Yapı Ruhsatı
Temel Ruhsatı	Adana Taşınmazı üzerine yapılacak binanın temelleri otopark seviyesine çıkıncaya kadar ruhsat makamına kadim, Seyhan İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Akfen GYO adına düzenlenen 1 Aralık 2010 tarih ve 12 sayılı Temel Ruhsatı
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Eskişehir ili, Merkez İlçesi, Hoşnudiye mahallesi, Silo sokak, 88 pafta, 442 ada, 37 parselde kain "otel" özelliğindeki yapı için T.C. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından verilen 15 Mart 2007 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Gaziantep Novotel ve İbis Otelleri ile ilgili olarak "Restoranlı veya restoransız otel" özelliğindeki yapı için Gaziantep Şehitkamil Belediyesi tarafından düzenlenen 6 Kasım 2009 tarih ve 150 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Kayseri ili, Kocasinan İlçesi, Yenipervane mahallesi, 349 pafta, 2420 ada, 9 parselde kain, sahibi Akfen GYO, müteahhidi Akfen İnşaat, kullanım amacı "Otel ve bunlara benzer misafir evi" olan yapı için verilmiş 27 Mart 2009 tarih ve 1/37 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Trabzon Novotel ile ilgili olarak "Restoranlı veya restoransız otel" özelliğindeki yapı için Kaşüstü Belediyesi tarafından düzenlenen 27 Ağustos 2008 tarih ve 08-13 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Zeytinburnu Novotel ve İbis Otelleri ile ilgili olarak Novotel ve İbis Otel özelliğindeki yapı için Zeytinburnu Belediyesi tarafından düzenlenen 23 Şubat 2007 tarih ve 2007/11001544 sayılı Yapı

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	Kullanma İzin Belgesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Bursa İbis Otel'e ilişkin olarak "otel ve benzeri misafir evi" özelliğindeki yapı için verilmiş 30 Haziran 2010 tarih ve 170 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Bursa İbis Otel'e ilişkin olarak "restoran binası" özelliğindeki yapı için verilmiş 30 Haziran 2010 tarih ve 170 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi
ÇED Gerekli Değildir Belgesi	Zeytinburnu Novotel ve İbis Otelleri projesi için İstanbul Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü tarafından düzenlenen Valilik Oluru ve ÇED Gerekli Değildir Kararını bildiren 2 Temmuz 2003 tarih ve 287 sayılı Duyuru Yazısı
ÇED Gerekli Değildir Belgesi	Trabzon Novotel projesi ile ilgili olarak T.C. Trabzon Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü'nce düzenlenen 29 Aralık 2006 tarih ve 1146 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" Kararı
ÇED Gerekli Değildir Belgesi	Eskişehir 3 yıldızlı otel projesi ile ilgili olarak T.C. Eskişehir Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü'nce verilen 15 Ağustos 2006 tarih ve 103 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" Kararı
ÇED Gerekli Değildir Belgesi	Kayseri'deki "256 odalı dört ve üç yıldızlı otel" için T.C. Kayseri Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü'nce verilen 22 Ekim 2007 tarih ve 312 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" Kararı
ÇED Gerekli Değildir Belgesi	Gaziantep Novotel ve İbis Otelleri projesi için Gaziantep Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü tarafından düzenlenen 27 Şubat 2009 tarih ve 669 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" Kararı
ÇED Gerekli Değildir Belgesi	Bursa'daki "İbis Oteli (200 Odalı)" projesi ile ilgili olarak, T.C. Bursa Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü tarafından verilen 24 Mart 2009 tarih ve 187 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" Kararı
ÇED Gerekli Değildir Belgesi	Adana İbis Otel projesi ile ilgili olarak T.C. Adana Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü tarafından verilen 27 Ekim 2010 tarih ve 564 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" Kararı
ÇED Gerekli Değildir Belgesi	Esenyurt'taki 3 yıldızlı İbis Otel projesi (161 oda) ile ilgili olarak, T.C. İstanbul Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü tarafından verilen 13 Ağustos 2010 tarih 2101 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" Kararı
ÇED Gerekli Değildir Belgesi	İzmir İbis Otel projesi (140 oda) ile ilgili olarak, T.C. İzmir Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü tarafından verilen 23 Şubat 2011 tarih 935 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" Kararı
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından Eskişehir İbis Otel için düzenlenen 30 Mart 2007 tarih ve 1359 ruhsat no'lu İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından Hoşnudiye mahallesi, Siloönü Sokak No:5/B adresinde bulunan Spor Merkezi için Sportif Makine ve Spor Malzemeleri San. Ve Tic. Ltd. Şti. adına düzenlenen 18 Ocak 2008 tarih ve 1400 no'lu İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı	Trabzon Valiliği Yomra ilçesi, Kaşüstü Belediye Başkanlığı tarafından Trabzon Novotel için düzenlenen 19 Eylül 2008 tarih ve 157 sıra no'lu İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı	Zeytinburnu Belediye Başkanlığı tarafından Zeytinburnu Novotel ve İbis Otelleri için düzenlenen 8 Mart

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı	2007 tarih 2007/RS-209 sıra no'lu İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Gaziantep Şehitkâmil Belediyesi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü tarafından Gaziantep Novotel ve Ibis Otelleri için 3 Aralık 2009 tarih 548 sıra no, 146489 sicil no ile düzenlenen İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı	Kayseri Kocasinan Belediyesi tarafından Yenipervane mahallesi, Kocasinan Bulvarı no:161/1 adresinde bulunan Novotel unvanlı otel için Tamaris adına düzenlenen 3 Mart 2010 tarih ve 226 sayılı Umuma Açık İstirahat ve Eğlence Yerlerine Ait İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı	Kayseri Kocasinan Belediyesi tarafından Yenipervane mahallesi, Kocasinan Bulvarı no:161/2 adresinde bulunan Ibis unvanlı otel için Tamaris adına düzenlenen 3 Mart 2010 tarih ve 227 sayılı Umuma Açık İstirahat ve Eğlence Yerlerine Ait İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı	Bursa Büyükşehir Osmangazi Belediye Başkanlığı tarafından Altınova mahallesi, Fuar Caddesi no:31 Osmangazi-Bursa adresinde bulunan Ibis Otel için Tamaris adına düzenlenen 6 Ekim 2010 tarih ve 10-2520 sıra numaralı Sıfıh Müesseseler İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı
Hisse Devrine İlişkin Bakanlık İzin Yazısı	Zeytinburmu Taşınmazı üzerinde tahsis edilen üst hakkı kapsamında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen Yüksel Holding A.Ş.'nin %49'a denk gelen hisselerinin tamamının Akfen Holding A.Ş.'ye; Mehmet Serfin %0,25'e denk gelen hisselerinin tamamının Akfen Holding A.Ş.'ye; Güven Sazak'ın %0,25'e denk gelen hisselerinin tamamının Akfen Holding A.Ş.'ye; Süleyman Servet Sazak'ın %0,25'e denk gelen hisselerinin tamamının Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.'ye; Emin Sazak'ın %0,25'e denk gelen hisselerinin tamamının Akfen Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne olmak üzere toplam %50 oranında hisse devrine izin veren B 17 0 YIGM 0 08 03/341680001-28484 sayılı ve 1 Mart 2006 tarihli yazı
Hisse Devrine İlişkin Bakanlık İzin Yazısı	Zeytinburmu Taşınmazı üzerinde tahsis edilen üst hakkı kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen Akfen GYO'nun 445.900 adet hissesinin ve Akfen İnşaat'a ait 354.100 adet hisse İbrahim Süha Güçsav'a devrinin Bakanlıkça uygun bulunmuş olmasına dair B 17 0 YIGM 0 08 03/341680001-57436 sayılı ve 4 Nisan 2007 tarihli yazı
Hisse Devrine İlişkin Bakanlık İzin Yazısı	Zeytinburmu Taşınmazı üzerinde tahsis edilen üst hakkı kapsamında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen Akfen İnşaat'a ait 3.422.136 adet hissinin THO B.V.'ye devrinin Bakanlıkça uygun bulunmuş olmasına dair B 17 0 YIGM 0 08 03/341680001-184974 sayılı ve 6 Kasım 2007 tarihli yazı
Hisse Devrine İlişkin Bakanlık İzin Yazısı	Zeytinburmu Taşınmazı üzerinde tahsis edilen üst hakkı kapsamında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen 22 Nisan 2008 tarih 72616 sayılı yazıda Hamdi Akın'a ait olan 12.810.939 adet hissinin THO B.V.'ye devrinin Bakanlıkça uygun bulunmuş olduğu belirlen yazısına atıfta bulunan T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen B 16 0 YIGM 0 08 03/341680001-149424 sayılı ve 13 Ağustos 2008 tarihli yazı
Hisse Devrine İlişkin Bakanlık İzin Yazısı	Zeytinburmu Taşınmazı üzerinde tahsis edilen üst hakkı kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen Mustafa Keten'e ait olan 180.566 adet hissinin

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Hisse Devrine İlişkin Bakanlık İzin Yazısı	ve İrfan Erciyas'a ait 180.566 adet hissenin Akfen Holding'e devrinin Bakanlıkça uygun bulunmuş olmasına dair B 17 0 YİGM 0 08 01/341680001-196158 sayılı ve 30 Ekim 2008 tarihli yazısı Zeytinburnu Taşınmazı üzerinde tahsis edilen üst hakkı kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen Akfen GYO hissedarlarından Sıla Ciltiz İnanç'a ait olan 180.566 adet hissenin yine şirket hissedarlarından Hamdi Akın'a devrine izin veren B 17 0 YİGM 0 08 01/341680001-7101 sayılı ve 13 Ocak 2010 tarihli yazı
Hisse Devrine İlişkin Bakanlık İzin Yazısı	Zeytinburnu Taşınmazı üzerinde tahsis edilen üst hakkı kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen Akfen GYO hissedarlarından THO B.V.'ye ait olan 32.466.150 adet hissenin Akfen GYO hissedarlarından Akfen Holding A.Ş.'ne devrinin Bakanlıkça uygun bulunmuş olmasına dair B 17 0 YİGM 0 08 01 / 341680001-171858 sayılı ve 12 Ağustos 2010 tarihli yazı
UYUŞMAZLIKLAR	
Belge Türü	Açıklama
Dava raporu	Akfen GYO ve Akfen GT avukatı Sn. Av. L. Barış Sunal tarafından hazırlanan 2 Şubat 2011 tarihli rapor
Dava Raporu	Akfen GYO ve Akfen GT avukatı K.U.E. Hukuk & Danışmanlık tarafından hazırlanan 14 Ocak 2011 tarihli rapor
DEĞERLEME RAPORLARI	
Açıklama	
Zeytinburnu Novotel ve İbis Otelleri	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2010 tarih ve 2010REV387-7 numaralı Değerleme Raporu
Eskişehir İbis Otel, Fitness Center ve Restoran	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2010 tarih ve 2010REV387-3 numaralı Değerleme Raporu
Gaziantep Novotel ve İbis Otelleri	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2010 tarih ve 2010REV387-5 numaralı Değerleme Raporu
Trabzon Novotel	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2010 tarih ve 2010REV387-2 numaralı Değerleme Raporu
Bursa İbis Otel	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2010 tarih ve 2010REV387-6 numaralı Değerleme Raporu
Kayseri Novotel ve İbis Otelleri	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2010 tarih ve 2010REV387-4 numaralı Değerleme Raporu
Esenyurt İbis Otel (Projesi)	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2010 tarih ve 2010REV387-8 numaralı Değerleme Raporu
Adana İbis Otel (Projesi)	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2010 tarih ve 2010REV387-9 numaralı Değerleme Raporu
İzmir İbis Otel (Projesi)	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2010 tarih ve 2010REV387-10 numaralı Değerleme Raporu

NO

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

<p>Mercure Otel Gime (Karaoğlanoğlu'nda Otel)</p>	<p>numaralı Değerleme Raporu TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ő. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2010 tarih ve 2010REV387-1 numaralı Değerleme Raporu</p>
<p>Belge Türü ZEYTİNBURNU</p>	<p>SİGORTA POLİÇELERİ</p>
<p>İŐeri Sigorta Poliçesi</p>	<p>Açıklama</p> <p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta Şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 119386611 2 Poliçe düzenlenme tarihi: 20 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta kapsamı: Yangın kapsamında bina, makina, tesisat, emtea, hırsızlık kapsamında emtea, demirbaşlar, cam kırılması Teminat kapsamı: Dahili su, fırtına, duman, kara taşıtlar çarpması, hava taşıtlar çarpması, kira kaybı, iş durması, alternatif iş yeri masrafları grev L.-K.-H.H.K.N.H-terör Ek sözleşme maddeleri: Sel su baskını, yer kayması, kar ağırlığı, deniz taşıtları çarpması, enkaz kaldırma bina, enkaz kaldırma muhteviyatı, Medifine, Anadolu hizmet işyeri deprem, bina temeller ve deprem muhteviyatı</p> <p>Deprem ve yanardağ püskürmesi sigortası ile grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri veya grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri kötü niyetli hareketler, terör sigortası ve yangın sigortası müşterek sigorta Şeklinde yapılmıştır.</p>
<p>Makine Kırılması Sigorta Poliçesi</p>	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta Şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 109835711 9 Poliçe düzenlenme tarihi: 10 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 3.901.050,00 Euro Sigorta kapsamı: Makine kırılması Sigorta konusu makineler: Girişim Ekspertiz Hizmetleri Limited Şti.'nin hazırladığı 9 Ekim 2009 tarih ve 707 no'lu raporda yer alan sabit makineler</p>
<p>Elektronik Cihaz Sigorta Poliçesi</p>	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta Şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 109835211 4 Poliçe düzenlenme tarihi: 10 Ocak 2011</p>

10

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	<p>Police süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 664.353,00 Euro Sigorta kapsamı: Elektronik cihaz Sigorta konusu cihazlar: Girişim Ekspertiz Hizmetleri Limited Şti.'nin hazırladığı 9 Ekim 2009 tarih ve 708 no'lu raporda yer alan sabit cihazlar ve portatif cihazlar</p>
Yangın Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Police numarası: 200935208 5 Police düzenlenme tarihi: 20 Ocak 2011 Police süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 2.000.000,00 Euro Sigorta kapsamı: Komşuluk sorumluluğu Ek sözleşme maddeleri: Dahili su, duman, enkaz kaldırma, G.L.K.H.H-K.N.H terör komşu G.L.K.H.H-K.N.H Terör müşterek sigorta şeklinde yapılmıştır</p>
ESKİŞEHİR İşyeri Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Police numarası: 119412611 6 Police düzenlenme tarihi: 20 Ocak 2011 Police süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta kapsamı: Yangın kapsamında bina, makina, tesisat, demirbaşlar, hırsızlık kapsamında demirbaşlar, cam kırılması Teminat kapsamı: Dahili su, fırına, duman, kara taşıtları çarpması, hava taşıtları çarpması, kira kaybı, iş durması, alternatif iş yeri masrafları grev L.-K.-H.H-K.N.H-terör Ek sözleşme maddeleri: Sel su baskını, yer kayması, kar ağırlığı, deniz taşıtları çarpması, enkaz kaldırma bina, enkaz kaldırma muhteviyat, Medline, Anadolu hizmet işyeri deprem, bina temeller ve deprem muhteviyat Deprem ve yanardağ püskürmesi sigortası ile grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri veya grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri kötü niyetli hareketler, terör sigortası ve yangın sigortası müşterek sigorta şeklinde yapılmıştır.</p>
Makine Kırılması Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta</p>



SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	<p>Police numarası: 109836011 4 Police düzenleme tarihi: 10 Ocak 2011 Police süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 643.725,00 Euro Sigorta kapsamı: Makine kırılması Sigorta konusu makineler: Sabit makineler</p>
Elektronik Cihaz Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Police numarası: 109836511 9 Police düzenleme tarihi: 10 Ocak 2011 Police süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 281.797,00 Euro Sigorta kapsamı: Elektronik cihaz Sigorta konusu cihazlar: Sabit cihazlar</p>
Yangın Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Police numarası: 240406910 8 Police düzenleme tarihi: 28 Ocak 2011 Police süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 1.000.000,00 Euro Sigorta kapsamı: Komşuluk sorumluluğu Ek sözleşme maddeleri: Dahili su, durum, enkaz kaldırma, G.L.K.H.K.N.H terör komşu G.L.K.H.K.N.H Terör müşterek sigorta şeklinde yapılmıştır.</p>
TRABZON İşyeri Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Police numarası: 119432311 7 Police düzenleme tarihi: 20 Ocak 2011 Police süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta kapsamı: Yangın kapsamında bina, makina, tesisat, demirbaşlar, hırsızlık kapsamında demirbaşlar, cam kırılması Teminat kapsamı: Dahili su, fırtına, durum, kara taşıtları çarpması, hava taşıtları çarpması, kira kaybı, iş durması, alternatif iş yeri masrafları grev L-K-H.H-K.N.H-terör Ek sözleşme maddeleri: Sel su baskını, yer kayması, kar ağırlığı, deniz taşıtları çarpması, enkaz</p>

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	<p>kaldırma.bina, enkaz kaldırma muhteviyat, Medline, Anadolu hizmet işyeri deprem, bina temeller ve deprem muhteviyat</p> <p>Deprem ve yanardağ püskürmesi sigortası ile grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri veya grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri kötü niyetli hareketler, terör sigortası ve yangın sigortası müşterek sigorta şeklinde yapılmıştır.</p>
Makine Kırılması Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 109837311 9 Poliçe düzenlenme tarihi: 10 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 3.524.100,00 Euro Sigorta kapsamı: Makine kırılması Sigorta konusu makineler: Girişim Ekspertiz Hizmetleri Limited Şirketinin hazırladığı 21 Ekim 2009 tarih ve 852 no'lu raporda yer alan sabit makineler</p>
Elektronik Cihaz Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 109837611 6 Poliçe düzenlenme tarihi: 10 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 755.500,00 Euro Sigorta kapsamı: Elektronik cihaz Sigorta konusu cihazlar: Girişim Ekspertiz Hizmetleri Limited Şirketinin hazırladığı 21 Ekim 2009 tarih ve 854 no'lu raporda yer alan sabit cihazlar ile 1 Aralık 2008 tarih ve 847 no'lu raporda yer alan portatif cihazlar</p>
Yangın Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 240291509 1 Poliçe düzenlenme tarihi: 20 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 2.000.000,00 Euro Sigorta kapsamı: Komşuluk sorumluluğu Ek sözleşme maddeleri: Dahilî su, duman, enkaz kaldırma, G.L.K.H.-K.N.H terör komşu</p>

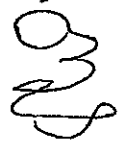
026

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	G.L.K.H.H-K.N.H Terör müşterek sigorta şeklinde yapılmıştır.
GAZIANTEP İşyeri Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 119471811 0 Poliçe düzenlenme tarihi: 20 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta kapsamı: Yangın kapsamında bina, makine, tesisat, demirbaşlar, hırsızlık kapsamında demirbaşlar, cam kırılması Teminat kapsamı: Dahili su, fırtına, duman, kara taşıtları çarpması, hava taşıtları çarpması, kira kaybı, iş durması, alternatif iş yeri masrafları grev L.-K.-H.H-K.N.H-terör Ek sözleşme maddeleri: Sel su baskını, yer kayması, kar ağırlığı, deniz taşıtları çarpması, enkaz kaldırma bina, enkaz kaldırma muhteviyat, Medline, Anadolu hizmet işyeri deprem, bina temeller ve deprem muhteviyat Deprem ve yanardağ püskürmesi sigortası ile grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri veya grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri kötü niyetli hareketler, terör sigortası ve yangın sigortası müşterek sigorta şeklinde yapılmıştır.</p>
Makine Kırılması Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 109838711 3 Poliçe düzenlenme tarihi: 10 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 2.867.850,00 Euro Sigorta kapsamı: Makine kırılması Sigorta konusu makineler: Girişim Ekspertiz Hizmetleri Limited Şirketinin hazırladığı 1 Aralık 2009 tarih ve 951 no'lu raporda listelenen makineler.</p>
Elektronik Cihaz Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 109839311 5 Poliçe düzenlenme tarihi: 10 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 543.136,00 Euro Sigorta kapsamı: Elektronik cihaz Sigorta konusu cihazlar: Girişim Ekspertiz Hizmetleri Limited Şirketinin hazırladığı 1 Aralık 2009 tarih</p>

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	ve 962 no'lu raporda listelenen portatif cihazlar.
Yangın Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 255414209 4 Poliçe düzenlenme tarihi: 20 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 2.000.000,00 Euro Sigorta kapsamı: Komşuluk sorumluluğu Ek sözleşme maddeleri: Dahili su, duman, enkaz kaldırma, G.L.K.H.H-K.N.H terör komşu</p> <p>G.L.K.H.H-K.N.H Terör müşterek sigorta şeklinde yapılmıştır.</p>
KAYSERİ İşyeri Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 119460111 0 Poliçe düzenlenme tarihi: 20 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta kapsamı: Yangın kapsamında bina, makina, tesisat, demirbaşlar, hırsızlık kapsamında demirbaşlar, cam kırılması Teminat kapsamı: Dahili su, fırtına, duman, kara taşıtları çarpması, hava taşıtları çarpması, kira kaybı, iş durması, alternatif iş yeri masrafları grev L.-K.-H.H-K.N.H-terör Ek sözleşme maddeleri: Sel su baskını, yer kayması, kar ağırlığı, deniz taşıtları çarpması, enkaz kaldırma bina, enkaz kaldırma muhteviyat, Medline, Anadolu hizmet işyeri deprem, bina temeller ve deprem muhteviyat</p> <p>Deprem ve yanardağ püskürmesi sigortası ile grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri veya grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri kötü niyetli hareketler, terör sigortası ve yangın sigortası müşterek sigorta şeklinde yapılmıştır.</p>
Makine Kırılması Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 109838011 0 Poliçe düzenlenme tarihi: 10 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 2.629.500,00 Euro</p>



SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	<p>Sigorta kapsamı: Makine kırılması Sigorta konusu makineler: Girişim Ekspertiz Hizmetleri Limited Şti.'nin hazırladığı 13 Ocak 2010 tarih ve 032 no'lu raporda yer alan makineler</p>
Elektronik Cihaz Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 109838311 7 Poliçe düzenlenme tarihi: 10 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 535.096,00 Euro Sigorta kapsamı: Elektronik cihaz Sigorta konusu cihazlar: Girişim Ekspertiz Hizmetleri Limited Şti.'nin hazırladığı 13 Ocak 2010 tarih ve 033 no'lu raporda yer alan sabit cihazlar</p>
Yangın Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 255409909 7 Poliçe düzenlenme tarihi: 20 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 2.000.000,00 Euro Sigorta kapsamı: Komşuluk sorumluluğu Ek sözleşme maddeleri: Dahilî su, duman, enkaz kaldırma, G.L.K.H.H.K.N.H terör komşu G.L.K.H.H.K.N.H Terör müşterek sigorta şeklinde yapılmıştır.</p>
BURSA	
İşyeri Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 242565310 5 Poliçe düzenlenme tarihi: 20 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta kapsamı: Yangın kapsamında bina, makina, tesisat, demirbaşlar, hırsızlık kapsamında demirbaşlar, cam kırılması Teminat kapsamı: Dahilî su, fırtına, duman, kara taşıtlar çarpması, hava taşıtları çarpması, kira kaybı, iş durması, alternatif iş yeri masrafları grev L.-K.-H.H.K.N.H-terör Ek sözleşme maddeleri: Sel su baskını, yer kayması, kar ağırlığı, deniz taşıtları çarpması, enkaz kaldırma bina, enkaz kaldırma muhteviyat, Medline, Anadolu hizmet işyeri deprem, bina temeller ve</p>

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	<p>deprem muhteviyat</p> <p>Deprem ve yanardağ püskürmesi sigortası ile grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri veya grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri kötü niyetli hareketler, terör sigortası ve yangın sigortası müşterek sigorta şeklinde yapılmıştır.</p>
Makine Kirılması Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 109840111 5 Poliçe düzenlenme tarihi: 10 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 2.000.000,00 Euro Sigorta kapsamı: Makine kirılması Sigorta konusu makineler: Girişim Ekspertiz Hizmetleri Limited Şti.'nin hazırladığı 14 Eylül 2010 tarih ve 707 no'lu raporda yer alan sabit makineler</p>
Elektronik Cihaz Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 109840811 8 Poliçe düzenlenme tarihi: 10 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 585.000 Euro Sigorta kapsamı: Elektronik cihaz Sigorta konusu cihazlar: Girişim Ekspertiz Hizmetleri Limited Şti.'nin hazırladığı 14 Eylül 2010 tarih ve 708 no'lu raporda yer alan sabit cihazlar</p>
Yangın Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 242567010 4 Poliçe düzenlenme tarihi: 20 Ocak 2011 Poliçe süresi: 1 Ocak 2011- 1 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 2.000.000,00 Euro Sigorta kapsamı: Korunulmuş sorumluluğu Ek sözleşme maddeleri: Dahilî su, duman, enkaz kaldırma, G.L.K.H.-K.N.H terör komşu G.L.K.H.-K.N.H Terör müşterek sigorta şeklinde yapılmıştır.</p>

100

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

ADANA	
İnşaat Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 125937511 5 Poliçe düzenleme tarihi: 27 Ocak 2011 Poliçe süresi: 4 Ocak 2011- 4 Ocak 2012 Sigorta bedeli: 6.200,00 Euro Sigorta kapsamı: İnşaat geçici sözleşme bedeli, deprem, grev</p>
İşveren Sorumluluk Sigorta Poliçesi	<p>Sigortalı: Akfen GYO Sigorta şirketi: Anadolu Sigorta Poliçe numarası: 125421111 4 Poliçe düzenleme tarihi: 27 Ocak 2011 Poliçe süresi: 4 Ocak 2011- 4 Ocak 2012 Sigorta bedeli bedeni zararlarda kişi başına: 100.000 USD Sigorta bedeli bedeni zararlarda kaza başına: 500.000 USD</p>
B. AKFEN GAYRİMENKUL TİCARET VE İNŞAAT A.Ş. (AKFEN GYO)	
KURULUŞ VE FAALİYET	
Belge Türü	Açıklama
Kuruluş Ana Sözleşmesi	24 Ağustos 1999 tarihli ve 4862 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 106 ve 107. sayfalarında yayınlanan Kuruluş Ana Sözleşmesi.
2008, 2009, 2010 ve 2011 yıllarına ait Yılı Yönetim Kurulu Kararlarını içeren Yönetim Kurulu Karar Defterleri	
2010 Yılı Genel Kurulları	<ul style="list-style-type: none"> • 26 Mart 2010 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 5 Nisan 2010 tarihli ve 7536 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 307 ve 308. sayfaları • 1 Kasım 2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 8 Kasım 2010 tarihli 7685 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 421 ve 422. sayfaları
2009 Yılı Genel Kurulları	<ul style="list-style-type: none"> • 22 Mayıs 2009 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 12 Haziran 2009 tarihli ve 7331 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 160. sayfası
2008 Yılı Genel Kurulları	<ul style="list-style-type: none"> • 30 Mayıs 2008 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 11 Haziran 2008 tarihli ve 7081 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 6. sayfası • 1 Aralık 2008 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısının yayınlandığı 19 Ocak 2009 tarihli ve

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

2007 Yılı Genel Kurulları	7230 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 390. sayfası
Pay Defteri	6 Haziran 2007 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısının yayımlandığı 14 Haziran 2007 tarihli ve 6830 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 4. sayfası
İmza Sirküleri	20 Ağustos 1999 tarihli ve 02185 sayılı Ankara 50. Noterliği tarafından tasdik edilmiş pay defteri 28 Mayıs 2009 tarihli ve 2009/3 sayılı Yönetim Kurulu kararına dayanılarak çıkarılan 14 Temmuz 2009 tarihli ve 18133 sayılı, Ankara 38. Noterliği tarafından tasdik edilmiş imza sirküleri 10 Eylül 2010 tarihli ve 2010/4 sayılı Yönetim Kurulu kararına dayanılarak çıkarılan 10 Aralık 2010 tarihli ve 284625 sayılı, Ankara 38. Noterliği tarafından tasdik edilmiş ek imza sirküleri
ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	
Belge Türü	Açıklama
Kira Sözleşmesi	Akfen GT ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü arasında akdedilen 49 yıl süreli ve 15 Temmuz 2003 tarihli Kira Sözleşmesi
Kira Sözleşmesi	Akfen GT ile Voyager arasında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gime Karaoğlanoğlu'nda bulunan Mercure Hotel Gime'nin zemin katının casino olarak işletilmesi amacıyla akdedilen 15 Mart 2007 tarihli Kira Sözleşmesi
Ek Kira Sözleşmesi	Akfen GT ile Voyager arasında 15 Mart 2007 tarihinde imzalanmış olan kira sözleşmesine ek olarak imzalanan 1 Mayıs 2010 tarihli 2 no'lu Ek Kira Sözleşmesi
Kira Sözleşmesi	Akfen GT ile Serenas arasında, KKTC Turizm ve Ekonomi Bakanlığı tarafından kendisine beş yıldızlı otel ve casino inşa etmek ve işletmek üzere tahsis edilen arazi üzerine yapılmış olan "Mercure" isimli 5 yıldızlı otelin Serenas'a kiralanması amacıyla, akdedilen 3 Aralık 2007 tarihli Kira Sözleşmesi
Ek Kira Sözleşmesi	Akfen GT ile Serenas arasında 3 Aralık 2007 tarihinde imzalanmış olan kira sözleşmesine ek olarak imzalanan 3 Aralık 2007 tarihli 1 no'lu Ek Kira Sözleşmesi
Ek Kira Sözleşmesi	Akfen GT ile Serenas arasında 3 Aralık 2007 tarihinde imzalanmış olan kira sözleşmesine ek olarak imzalanan 3 Aralık 2007 tarihli 2 no'lu Ek Kira Sözleşmesi
Ek Kira Sözleşmesi	Akfen GT ile Serenas arasında 3 Aralık 2007 tarihinde imzalanmış olan kira sözleşmesine ek olarak imzalanan 6 Şubat 2008 tarihli 3 no'lu Ek Kira Sözleşmesi
Ek Kira Sözleşmesi	Akfen GT ile Serenas arasında 3 Aralık 2007 tarihinde imzalanmış olan kira sözleşmesine ek olarak imzalanan 31 Mart 2009 tarihli 4 no'lu Ek Kira Sözleşmesi
Kredi Sözleşmesi	Akfen GT ile Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. arasında Akfen GT'ye 17.137.930.TL'ye kadar kredi kullandırılmasına ilişkin akdedilen Kredi Sözleşmesi
Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki Turizm Eğitim ve Sağlık Tesis Yatırımlarına İlişkin Kredi Sözleşmesi Hususi Şartları	Akfen GT (eski unvanı T-T Turizm İnşaat Tarım Besicilik San. ve Tic. A.Ş.) ile Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü arasında bölge kaynaklı yatırım kredisi kapsamında akdedilen Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki Turizm Eğitim ve Sağlık Tesis Yatırımlarına İlişkin Kredi Sözleşmesi Hususi Şartları

(M)

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

Kredi Sözleşmesi	Akfen GT ile ING European Financial Services Plc arasında akdedilen 10 Eylül 2008 tarihli 21.000.000 TL'lik limitli Kredi Sözleşmesi
Genel Kredi Sözleşmesi	Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi arasında 21.000.000 TL'lik limitli kredi açılması için akdedilen 8 Eylül 2008 tarihli Genel Kredi Sözleşmesi
Protokol	Akfen GT ile ING Bank A.Ş. arasında akdedilmiş olan 8 Eylül 2008 tarihli Genel Kredi Sözleşmesi'nin eki ve ayrılmaz parçasını teşkil etmek üzere Akfen GT'nin Kıbrıs Mercure Otel ile ilgili kullanmış olduğu kredilerin yeniden yapılandırılması amacıyla ING European Financial Services Plc'den kullanılacak nakdi kredinin teminatı niteliğinde ING Bank A.Ş. tarafından düzenlenecek olan garantinin (gayri nakdi kredinin) özel şartlarını düzenlemek amacıyla Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Genel Müdürlük arasında akdedilen 8 Eylül 2008 tarihli Protokol
Ek Protokol	Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Genel Müdürlük arasında akdedilen 8 Eylül 2008 tarihli Protokolün III. maddesinin v. bendinin değiştirilmesi amacıyla Akfen GT ile ING Bank A.Ş. arasında 5 Ocak 2011 tarihinde akdedilen Ek Protokol
Hisse Senedi Rehin Sözleşmesi	Akfen GYO ile ING BANK A.Ş. Kızılay Şubesi arasında akdedilen 8 Eylül 2008 tarihli Hisse Senedi Rehin Sözleşmesi
Hisse Senedi Rehin Sözleşmesi	Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ile ING BANK A.Ş. Kızılay Şubesi arasında akdedilen 8 Eylül 2008 tarihli Hisse Senedi Rehin Sözleşmesi
Hisse Senedi Rehin Sözleşmesi	Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile ING BANK A.Ş. Kızılay Şubesi arasında akdedilen 8 Eylül 2008 tarihli Hisse Senedi Rehin Sözleşmesi
Hisse Senedi Rehin Sözleşmesi	Hamdi Akın ile ING BANK A.Ş. Kızılay Şubesi arasında, akdedilen 8 Eylül 2008 tarihli Hisse Senedi Rehin Sözleşmesi
Hisse Senedi Rehin Sözleşmesi	Şafak Akın ile ING BANK A.Ş. Kızılay Şubesi arasında akdedilen 8 Eylül 2008 tarihli Hisse Senedi Rehin Sözleşmesi
Temlik Sözleşmesi	Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Ankara Kızılay Şubesi arasında akdedilen bilâ tarihli Alacak Temlik Sözleşmesi
Temlik Sözleşmesi	Akfen GT ile ING Bank A.Ş. Ankara Kızılay Şubesi arasında akdedilen bilâ tarihli Alacak Temlik Sözleşmesi
Hisse Senedi Rehin Sözleşmesi	Akfen İnşaat ile T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kavaklıdere Şubesi arasında akdedilen 30 Haziran 2004 tarihli Rehin Sözleşmesi ve bu doğrultuda 30 Haziran 2004 tarihli rehin ciro sunu havi geçici il mühaber Girne Taşınmazı'nda bulunan Mercure Otel Gime üzerinde ING Bank A.Ş. lehine ipotek tesis edilmesine ilişkin olarak . Akfen GT ile ING Bank A.Ş. arasında akdedilen 4 Eylül 2008 tarihli ipotek senedi
Kira Sözleşmesi	Akfen GT'ye devredilmesi planlanan Akfen İnşaat ile Orman işleriyle görevli Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Tanım ve Doğal Kaynaklar Bankalığı'nı temsilen Orman Dairesi arasında 30 Aralık 2010 tarihinde imzalanan kira sözleşmesi

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

TEMİNAT MEKTUPLARI	
Teminat Mektubu	Akfen GT'nin ING European Financial Services PLC. ile akdetmiş olduğu 21.000.000 Euro tutarlı 10 Eylül 2008 tarihli Kredi Sözleşmesi kapsamındaki borçlarının teminatı olarak ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi tarafından ING European Financial Services PLC. lehine düzenlenen 21.000.000 Avro tutarlı 10 Eylül 2008 tarihli Teminat Mektubu
Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu	Akfen GT'nin Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. ile akdetmiş olduğu kredi sözleşmesinden doğan borçlarının teminatı olarak Şekerbank T.A.Ş. Ankara Merkez Şubesi tarafından Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine düzenlenen 3.500.000 TL tutarlı 28 Haziran 2004 tarih ve 60019374 sayılı Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu
Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu	Akfen GT'nin Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. ile akdetmiş olduğu kredi sözleşmesinden doğan borçlarının teminatı olarak Türkiye Vakıflar Bankası TAO Kavaklıdere Şubesi tarafından Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine düzenlenen 3.697.931 TL tutarlı 30 Haziran 2004 tarih ve E 008444 referans numaralı Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu
Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu	Akfen GT'nin Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. ile akdetmiş olduğu kredi sözleşmesinden doğan borçlarının teminatı olarak Şekerbank T.A.Ş. Ankara Merkez Şubesi tarafından Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine düzenlenen 2.769.000 TL tutarlı 24 Şubat 2006 tarih ve 2006/60033558 sayılı Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu
Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu	Akfen GT'nin Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. ile akdetmiş olduğu kredi sözleşmesinden doğan borçlarının teminatı olarak Türkiye Vakıflar Bankası TAO Kavaklıdere Şubesi tarafından Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine düzenlenen 2.287.000 TL tutarlı 3 Ağustos 2006 tarihli H 01740 referans numaralı Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu
Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu	Akfen GT'nin Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. ile akdetmiş olduğu kredi sözleşmesinden doğan borçlarının teminatı olarak Türkiye Vakıflar Bankası TAO Kavaklıdere Şubesi tarafından Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine düzenlenen 5.053.000 TL tutarlı 21 Kasım 2006 tarihli H 01748 referans numaralı Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu
Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu	Akfen GT'nin Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. ile akdetmiş olduğu kredi sözleşmesinden doğan borçlarının teminatı olarak Türkiye Vakıflar Bankası TAO Kavaklıdere Şubesi tarafından Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine düzenlenen 1.235.000 TL tutarındaki 11 Mayıs 2007 tarihli H 01760 referans numaralı Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu
Kesin Teminat Mektubu	Mercure Otel'in işletme işini taahhüt eden Serenas'ın sözleşmeden doğan yükümlülüklerinin teminatı olarak Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Şubesi/Ankara tarafından Akfen GT lehine düzenlenen 150.000 Avro tutarındaki 7 Ocak 2009 tarih ve 4299GX915206 mektup numaralı Kesin Teminat Mektubu
Teminat Mektubu Süre Uzatım Yazısı	Yukarıda belirtilen 7 Ocak 2009 tarihli 4398GX900080 (4299GX915206) no'lu 150.000 Avro tutarındaki Teminat Mektubunun süresinin 25 Ocak 2012 tarihine kadar uzatılmasına ilişkin Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Ticari Şubesi-Ankara tarafından düzenlenen 11 Ocak 2011 tarih ve EGÜC-103 no'lu süre uzatım yazısı
Kesin Teminat Mektubu	Mercure Otel'in işletme işini taahhüt eden Serenas'ın sözleşmeden doğan yükümlülüklerinin teminatı

[Handwritten signature]

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

	olarak Deniz Bank A.Ş. Yıldız Ticari Merkez Şubesi tarafından Akfen GT lehine düzenlenen 710.000 Avro tutarındaki 25 Ocak 2010 tarihine kadar geçerli 8 Ocak 2009 tarih ve 4120TM812 mektup numaralı Kesin Teminat Mektubu
Teminat Mektubu Süre Uzatım Yazısı	Yukarıda belirtilen 8 Ocak 2009 tarihli 4120TM812 referanslı 710.000 Avro tutarındaki Teminat Mektubunun geçerlilik süresinin 25 Ocak 2012 tarihine kadar uzatılmasına ilişkin Denizbank A.Ş. Yıldız Ticari Merkez Şubesi tarafından düzenlenen 11 Ocak 2011 tarih ve 023 sayılı yazı
Kesin Teminat Mektubu	Akfen GT'nin KKTC Maliye Bakanlığı Gelir ve Vergi Dairesi'ne KKTC'de yapacağı faaliyetleri ile ilgili taahhütlerinin 16.000 TL'nin teminatı olarak Şekerbank (Kıbrıs) Ltd. Lefkoşa Şubesi tarafından KKTC Maliye Bakanlığı Gelir ve Vergi Dairesi lehine verilen 2004138 no'lu 2 Ağustos 2004 tarihli 16.000 TL tutarındaki Kesin Teminat Mektubu
Teminat Mektubu Süre Uzatım Yazısı	Yukarıda belirtilen teminat mektubunun süresinin 26 Temmuz 2011 tarihine kadar uzatıldığını bildiren Şekerbank Lefkoşa (Merkez) Şubesi tarafından düzenlenen 25 Temmuz 2008 tarihli yazı
Kesin Teminat Mektubu	Mercure Otel'in işletme işini taahhüt eden Serenas'ın sözleşmeden doğan yükümlülüklerinin teminatı olarak Asya Katılım Bankası A.Ş. Balgat Şubesi tarafından Akfen GT lehine düzenlenen 1.140.000 Avro tutarlı 6 Şubat 2008 tarih ve 0426487 seri numaralı Kesin Teminat Mektubu
Teminat Mektubu Süre Uzatım Yazısı	Yukarıda belirtilen Teminat Mektubunun süresinin 6 Şubat 2012 tarihine kadar uzatılmasına ilişkin Asya Katılım Bankası A.Ş. Balgat Şubesi tarafından düzenlenen 11 Ocak 2011 tarihli yazı
Kesin Teminat Mektubu	Mercure Otel'in işletme işini taahhüt eden Serenas'ın sözleşmeden doğan yükümlülüklerinin teminatı olarak Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Ticari Şubesi-Ankara tarafından Akfen GT lehine düzenlenen 1.000.000 Avro tutarlı 26 Mart 2008 tarih ve 4299GX814418 no'lu 1.000.000 Avro tutarındaki Teminat Mektubu
Teminat Mektubu Süre Uzatım Yazısı	Yukarıda belirtilen Teminat Mektubunun süresinin 25 Ocak 2012 tarihine kadar uzatılmasına ilişkin Türkiye İş Bankası A.Ş. Başkent Ticari Şubesi-Ankara tarafından düzenlenen 11 Ocak 2011 tarih ve EGÜC-104 no'lu yazı
	FAALİYETE İLİŞKİN OLARAK ALINAN İZİNLER - RUHSATLAR
Belge Türü	Açıklama
Yatırım Teşvik Belgesi	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devlet Planlama Örgütü tarafından Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'ye verilmiş olan 4 Ağustos 2008 tarih ve 073 (RRRR) sayılı Yatırım Teşvik Belgesi
İzin Belgesi	Serenas'ın 29 Ocak 2009 tarihinden 28 Ocak 2010 tarihine kadar otel işletmeciliği yapabilmesi amacıyla Gime Belediyesi tarafından düzenlenen T-09/28 sayılı İzin Belgesi
Otel İşletme İzni	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti tarafından Gime Bölgesi'nde Karaoğlanoğlu'nda bulunan Mercure Hotel'in Serenas tarafından 31 Aralık 2011 tarihine kadar işletmesine ilişkin 1 Ocak 2011 tarihli Otel İşletme İzni
ÇED Olumlu Kararı	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Çevre ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı Çevre Koruma Dairesi Müdürlüğü tarafından Akfen GT'ye verilen 16 Aralık 2003 tarih ve ÇK 30-2003 karar sayılı "ÇED Olumlu" kararı
Yatak Kapasitesinin Arttırılmasına	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Çevre ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı Çevre Koruma Dairesi Müdürlüğü

SİBEL ERTEKİN HUKUK BÜROSU

İlişkin Yazı	tarafından Akfen GT'ye "ÇED Olumlu" karar verilmesi üzerine projede yatak kapasitesinin artırılmasının uygun görülmesine ilişkin 9 Ocak 2007 tarih ve ÇKD.0.00.3/89/13/B-07-3 sayılı yazı
İzin Yazısı	ING Bank A.Ş. Kızılay Şubesi ile Akfen GT arasında Akfen GT'ye 21.000.000 Avro'ya kadar kredi kullanılmamasına ilişkin imzalanan 8 Eylül 2008 tarihli genel kredi sözleşmesinin teminatını teşkil etmek üzere Mercure Otel Gime'deki tüm tesis ve binalar ile tüm yatırımların bütünlüğü parçaları ve eklentileri üzerinde ING Bank A.Ş. lehine ipotek tesis edilmesine izin verilmesine ilişkin KKTC Maliye Bakanlığı tarafından Lefkoşa Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürlüğü'ne hitaben düzenlenen 14 Ağustos 2008 tarihli MLB.0.00-32/83-08/31/29 sayılı izin yazısı
İzin Yazısı	Mercure Otel Gime'deki tüm tesis ve binalar ile tüm yatırımların üzerinde ipotek tesis edilmesine izin verilmesine ilişkin KKTC Maliye Bakanlığı tarafından Akfen GT'ye hitaben düzenlenmiş olan 1 Eylül 2008 tarihli MLB.0.00 32/83-08/32/14 sayılı izin yazısı
Onay Belgesi	Akfen GT'nin bir yabancı şirket olarak 2 Eylül 2002 tarihinde KKTC Resmi Kabz Memurluğu ve Mukayyitlik Dairesi nezdinde tescilinin yapıldığının onaylanmasına ilişkin KKTC Resmi Kabz Memurluğu ve Mukayyitlik Dairesi tarafından 14 Aralık 2010 tarihli olarak düzenlenen "Bir Yabancı Şirket Tescil Onay Belgesi"
Bakanlar Kurulu Kararı	Bakanlar Kurulu'nun Orman Dairesi Müdürlüğü ile Akfen İnşaat arasında 30 Aralık 2010 tarihinde imzalanmış olan kira sözleşmesinin Akfen GT'ye devredildiğinin onaylandığını belirten K-348-2011 sayılı kararı

[Handwritten signature]

Sayın İlgili,

02.02.2011 tarihi itibariyle; Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin taraf olduğu ve tarafımızca ve hukuk büroları aracılığıyla takip edilmekte olan davaların listesi aşağıda yer almaktadır.

Saygılarımızla,

Ay L. Barış Sunal

NO	MAHKEME	DAVACI	DAVALI	ESAS	KONU/AŞAMA
1	ESKİŞEHİR ASLİYE TİCARET MH.	AKFEN GYO	ESKİŞEHİR B.ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI	2008/492 E.	12.02.2008 tarihinde davalı belediyeye yıllık kira bedeli gecikme faizi olarak ödenen 179.417,07-YTL'den sehven ödenen 55.881,57-YTL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte tahsili ve faiz oranının fahiş olması sebebiyle % 5 olan faiz oranının yasal faiz olarak hesaplanarak şimdilik 2.000-YTL bedelin tahsili talep edilmiştir. Mahkeme 30.09.2009 tarihli duruşmada taleplerimizi kısmen kabul ederek 55.881,50-TL'nin dava tarihi olan 27.11.2008'den itibaren yasal faizi ile davalı belediyeden tahsiline karar vermiştir. Davalı Belediye dosyayı temyiz etmiş olup, dosya Yargıtayca Onanmış ve karar düzeltme talepleri de reddedilerek kesinleşmiştir.
2	GAZİANTEP 3. İş Mahkemesi (G.Antep 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ Eski Dosyası)	ŞENOL DUMAN VD.	AKFEN GYO AKFEN İNŞAAT	2009/ 862 Esas (Eski 2008/320 E.)	Gaziantep NOVOTEL ve İBİSOTEL inşaatında meydana gelen iş kazasından dolayı maddi-manevi tazminat davası: Davaya cevap verildi. Mahkeme 19.03.2009 tarihli duruşmada görevli mahkemenin iş mahkemesi olmasını gerekçe göstererek görevsizlik kararı verdi. Dosya Görevli Gaziantep 3. İş Mahkemesi'ne gönderildi.
3	GAZİANTEP 3. İş Mahkemesi	Özkan Aksoy VD.	AKFEN GYO	2009/656	Gaziantep NOVOTEL ve İBİSOTEL inşaatında çalışan işçiler olan Özkan Aksoy, Mehmet Gezen, Yakup Demir ve Ali Galip Dalgan'ın Akfen'e karşı fazlaya dair haklarını saklı tutarak açtıkları 4.000,00-TL talepli alacak davasıdır.
4	ESKİŞEHİR 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	Toprak Mahsulleri Ofisi Genel Müdürlüğü	AKFEN GYO	2009/320 Esas	Eskişehir'de TMO'ya ait kamulaştırılan taşınmazın kiracısı konumundaki Akfen GYO lehine tapuya şerh verilen kira şerhinin terkin edilmesi istemli davadır. Davaya cevaplarımız ve delillerimiz bildirilmiş olup, dava Eskişehir Büyükşehir Belediyesine de ihbar edilmiştir.
6.	ESKİŞEHİR 2.	Toprak Mahsulleri	Eskişehir	2008/21	TMO (Toprak Mahsulleri Ofisi) nun

	ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	Ofisi Genel Müdürlüğü	Büyükşehir Belediyesi	Esas	Eskişehir Büyükşehir Belediyesine karşı açtığı kamulaştırılan taşınmazın geri alınması talebiyle açılan tapu tescil davasıdır. Dava Akfen GYO'ya ihbar edilmiş olup, Akfen GYO dosyada asil taraf olarak bulunmamaktadır, kendisine ihbar çıkarılmıştır. Dava TMO lehine sonuçlanmış ve taşınmazın bedeli iade edilmek şartıyla TMO'ya iade edilmesine karar verilmiştir. Dosya Yargıtay' da bozulmuş ve ilk derece mahkemesince de Yargıtay kararına uyularak davanın reddine karar verilmiştir. Dosya temyiz edilmiştir.
7.	İSTANBUL 12. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	Kubatoğlu Dek. İnş. Ses Su Yal. San. Tic. Ltd. Şti.	Ordinat İnş. Ltd. Şti AKFEN GYO	2010/261 Esas	Gaziantep İlinde yapılmış olan inşaat işleri ile ilgili olarak Taşeron firma olan Ordinat İnşaatın alt taşeronu olan Kubatoğlunun açtığı 50.000,00-TL tutarındaki alacak davasıdır. Davacının Akfen GYO ile hiçbir sözleşmesel ilişkisi bulunmamaktadır. Buna yönelik cevap dilekçesi dosyaya sunulmuştur.
8.	İSTANBUL 10. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	Kubatoğlu Dek. İnş. Ses Su Yal. San. Tic. Ltd. Şti.	Ordinat İnş. Ltd. Şti AKFEN GYO	2010/288 Esas	Gaziantep İlinde yapılmış olan inşaat işleri ile ilgili olarak Taşeron firma olan Ordinat İnşaatın alt taşeronu olan Kubatoğlunun başlattığı icra takibine yapılan itirazın iptali için açtığı 100.000,00-TL tutarındaki itirazın iptali davasıdır. Davacının Akfen GYO ile hiçbir sözleşmesel ilişkisi bulunmamaktadır.
9.	ANKARA 8. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	AKFEN GAYRİMENKUL TİCARET VE İNŞAAT A.Ş.	AQUAMACH DENİZ SU VE ATIKSU ARITIM İNŞAAT A.Ş.	2008/413 ESAS	Akfen Tarafından alacaklar için açılan icra takibine itiraz eden Deniz Su Atıksu A.Ş aleyhine Akfen tarafından açılan 35.000,00-TL değerindeki itirazın iptali davasıdır. Dava ilk derece mahkemesinde devam etmektedir.
10.	İSTANBUL 6. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	AQUAMACH DENİZ SU VE ATIKSU ARITIM İNŞAAT A.Ş.	AKFEN GAYRİMENKUL TİCARET VE İNŞAAT A.Ş.	2009/71 ESAS	İstanbul 7.İcra Müdürlüğü 2008/18805 E sayılı dosyasından Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş aleyhine Aquamach Deniz Su ve Atıksu Arıtım İnşaat A.Ş. vekili tarafından 13.07.2007 (06.07.2007) tarih ve 20.127 Avro bedelli fatura nedeniyle yapılan takibe, şirketin 01.12.2008 tarihinde itiraz etmesi neticesinde alacaklının, Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş. aleyhine açtığı ve İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2009/71 E. sayılı dosyasında görülen itirazın iptali davasıdır. Dosya Ankara 8. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2008/413 Esas numaralı dosyasıyla birleştirilmiştir.

45



Hukuk & Danışmanlık

AKFEN GAYRİMENKUL TİCARETİ VE İNŞAAT A.Ş. İLE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADINA TAKİP EDİLMEKTE OLAN DAVALAR

1-

Davacı	Davalı	Mahkemesi	Müddeabih
Habib Bank Limited (Pakistan)-İstanbul Türkiye Merkez Şubesi	1- Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. 2- Sıla Ciliz İnnaç 3- Mustafa Keten	Kadıköy 1. İcra Hâkimliği 2007/4460 E.	203.306,60 TL

Davacı Banka, Şengüller İnşaat Taah. Tic. Ltd. Şti. aleyhine başlattığı takipte Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'ye haciz ihbarnamesi gönderdiği (89/1) ihbarnameye gerçeğe aykırı olarak "şirketimizde alacağı yoktur" şeklinde cevap verildiği iddiası ile şirket yetkililerinin cezalandırılması ve ihbarname tutarının tazminat olarak ödenmesi talepli dava açmıştır. Dava Akfen GYO yönetiminin talep ve talimatı doğrultusunda sulhen sonuçlandırılmış, sulh protokolü tanzim edilerek davacının Şengüller İnşaat Taah. Tic. Ltd. Şti.'den olan alacağı temlik yoluyla devralınmıştır. Davacı tarafın feragate yetkili avukatı aracılığıyla Kadıköy 1. İcra Mahkemesi'nin 2007/4460 E. sayılı dava dosyasına davadan feragat dilekçesi sunulmuştur. Feragat nedeniyle dava reddedilmiş olup bu dosya ile ilgili yapılacak herhangi bir işlem kalmamıştır.

2-

Alacaklı	Borçlu	İcra Müdürlüğü	Müddeabih
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Şengüller İnşaat Taah. San. Tic. Ltd. Şti.	Kadıköy 3. İcra Müdürlüğü 2005/998 E.	113.650,00-TL (10.02.2005 tarihindeki borç tutarı olup 24.03.2010 itibariyle fer'leriyle 217.000 TL'ye baliğ olmuştur)

Kadıköy 1. İcra Mahkemesi'nin 2007/4460 E. sayısı ile görülen davanın sulhen çözümü karşılığında temlik yoluyla alacak devralınmış olup dosyada borçlu adına kayıtlı bir taşınmaz ve bir araç üzerinde haciz bulunmakta olup üst sıralardaki hacizler yönünden işlem yapılmadığı takdirde hacizler düşecek ve bu şekilde hacizli malların satışı istenecektir. Hali hazırda satış talep edilmesi satış bedelinin üst sıralardaki alacaklarına ödenecek olması nedeniyle faydalı olmayacağından bu yönde şimdilik işlem yapılmamaktadır.

3-

Davacı	Davalı	Mahkemesi	Müddeabih
Ağcabey Tek. San. Ve Tic. Ltd. Şti	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	İstanbul 11. Asl. Tic. Mah. 2007/429 E	32.356,00 YTL

Söz konusu dava davacının 0532432 seri numaralı faturaya İstinaden başlattığı icra takibine yapılan itiraz üzerine itirazın İptali ve %40 oranından icra İnkâr tazminatı talepli olarak açılmıştır. Davaya cevap verilmiştir. 30.10.2007'de davacı replik dilekçesi vermiştir. 23.01.2008'de tarafımızca düplik dilekçesi verilmiştir. Mahkemece bilirkişi İncelemesi yaptırılmıştır. Mahkemeye sunulan bilirkişi raporunda takdir mahkemeye bırakılarak, sonuç bölümü birden çok ihtimal sunulmuştur. Dosya heyete tevdi edilmiştir. Heyetçe yeniden bilirkişi İncelemesi yaptırılmış, bilirkişi tarafından davaya konu faturanın Ekrem Baştaç imzası ile teslim alındığı yönündeki bilirkişi görüşü nedeniyle davacının sunmuş olduğu İrsaliye'deki "E.Balkan" imzasının şirket çalışanlarından birine ait olup olmadığı yönünde İnceleme yapmaktadır. Bu hususta SGK İl Müdürlüğü'ne şirket çalışanlarının listesi sorulmuş olup SGK tarafından gönderilen cevabi yazıdaki bordrolarda "Balkan" soyadlı herhangi bir çalışan görülmektedir. Son durum olarak davacının faturaya Akfen'e gönderdiği ve İtiraz edilmediği İspat edilmiş ancak fatura konusu malların Akfen'e teslim edildiği İspat edilememiştir. Davacı taraf davaya konu ürünleri teslim alan kişinin Tamaris çalışanı olduğunu, Tamaris ile Akfen arasında organik bağ olduğu yönünde İddialar İleri sürmüştür. Mahkemece vergi Dairesi'nden faturaya konu ürünlerin teslim edildiği yer olan otel'e İlişkin kira kontratı İstenmiştir. Vergi Dairesince kira kontratı gönderilmiş, mahkemeye davanın tarafları ile hukukî İlişkinin, mal tesliminin, fatura tesliminin ve sonuç olarak alacak-borç İlişkinin taraflarının farklı olduğu yönünde beyanda bulunularak davanın reddi talebimiz yenilenmiştir. **Mahkeme 22.10.2009 tarihinde İhimize olarak davanın reddine karar verilmiştir.** Karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup temyize cevap verilmiştir. **Yargıtay 19 Hukuk Dairesi'nde 2010/3307 E. sayısı ile temyiz İncelemesi yapılmış ve 08.11.2010 tarihinde oybirliği ile dosyanın onanmasına karar verilmiştir.** (K No: 2010/ 12607) Karar 13.01.2011 tarihinde ofisimize tebliğ edilmiştir.

4-

Davacı	Davalı	Mahkemesi	Müddeabih
Sezer Otel Don. Tek. Gıda. İnş. Tur.Tic. A.Ş	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	Ankara 5. Tic. Mah. 2007/582 E.	60.000 TL

Müvekkil Akfen GYO ile Sezer Otel Tek. San. Tic A.Ş arasında üç adet İmalat sözleşmesi imzalanmış ve taraflar otel tekstil ürünleri üretim ve alımı konusunda anlaşmışlardır. Davacı Sezer Otel Tek. A.Ş, bu sözleşme kapsamında İmal ettiği tekstil ürünlerinin bedellerinin ödenmediği İddiasıyla müvekkil Akfen GYO A.Ş. aleyhine alacak davası açmıştır. Davacının sözleşmelere konu tekstil ürünlerini sözleşmeye uygun olarak üretmediği ve ürünlerin ayıplı olduğu İtirazlarımız tekrarlanmış, Akfen depolarında bulunan

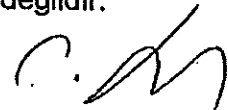
ürünlerin sözleşme ve eki Speq. Quantity&Speq listelerine uygunluğu yönünden bilirkişi incelemesi yapılması talep edilmiştir. Ayrıca davacının ürünleri sözleşmede öngörülen tarihte teslim ettiğine dair delilleri varsa bildirmesi için isticvap edilmesi talep edilmiştir. Mahkemece davaya konu olan ürünlerin incelenmesi için bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir. Yapılan keşif sonrası ürünlerin Ankara- Gölbaşı'ndaki depoda bulunmadığı ve hayır amaçlı olarak huzurevi ve çocuk yuvalarına verildiği bilgisi tarafımıza ulaştırılmış, bu konuda mahkemeye beyanda bulunulmuştur. Bilirkişi tarafından hazırlanan raporda, lade faturaya konu olan ürünlerin bedelinin yarıya yarıya karşılanmasının uygun olacağı, cezal şart alacağına 15 günle sınırlı olması gerektiği ve benzeri noktalara temas edilerek neticeten davacının Akfen GYO A.Ş.'den yaklaşık 40.000 TL ile 60.000 TL arasında bir alacağı bulunduğu yönünde görüş bildirilmiştir. Her iki tarafça bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, mahkemece ürünlerin hibe edildiği yerlerden getirilerek incelenmesi yönündeki talebimiz reddedilmiş, Davacı Sezer Tekstil'e Denizbank Antalya Çarşı Şubesi hesabına yapılan 31.120 TL'lik ödeme hususunda ilgili şubeye yazı yazılmasına ve lade faturasının Sezer Tekstil'e teslim edilemediğine belge varsa bu belgenin sunulması karar verilmiş olup, dosya ek rapor alınmak üzere bilirkişiye tevdi edilmiştir. Bilirkişi, teslim edilen toplam ürün miktarı ve yapılan ödemeler üzerinden yaptığı hesaplama Sezer Tekstil'in Akfen'den 81.794,44 TL alacağı olduğu, Akfen'in ise 6.961,95 TL cezal şart talep edebileceği yönünde görüş bildirmiştir. Ek rapora itiraz edilmiş ancak 30.12.2010 tarihinde icra edilen duruşmada davanın kabulüne, 81.794,44 TL'nin davalıdan alınarak davacıya verilmesine; birleşen davanın ise reddine karar verilmiştir.

5-

Davacı	Davalı	Mahkemesi	Müddeabih
Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	Sezer Otel Don. Tek. Gıda. İnş. Tur.Tic. A.Ş	Ankara 8. Asliye Ticaret Mah. 2007/643 E.	10.000 TL lik dava açılmıştır. Cezal şart, tazminat vs ile beraber davanın değeri bilahare artırılabacaktır.

Akfen GYO A.Ş. ile Sezer Otel Tek. San. Tic A.Ş arasında üç adet imalat sözleşmesi imzalanmış ve taraflar otel tekstil ürünleri üretim ve alımı konusunda anlaşmışlardır. Davalı Sezer Otel Tek. Ti. A.Ş.'nin yükümlülüklerini yerine getirmemesi ve özellikle zamanında teslimat yapmaması üzerine tarafımızca dava açılmıştır. Dosya Ankara 5. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2007/582 E. sayılı dosyası ile birleşmiştir. Bu dosyanın yargılaması Ankara 5. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2007/ 582 E sayılı dosyası üzerinden yürütülmektedir.

Anılan davalarda davanın aleyhe neticelenmesi durumunda yargılama giderleri, vekalet ücreti, asıl alacak miktarları üzerinden işletilecek ticari faiz, icra takiplerine itiraz üzerine açılan "İtirazın iptali" davalarında %40'tan az olmamak üzere icra inkar tazminatı gibi kalemlerin de dava konusu borç ya da alacak rakamıyla birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu rakamların dava sonuçlanmadan mevcut aşamada hesap edilmesi mümkün değildir.



Yukarıda aktarılan görüşlerin genel hukuk bilgisi ve yargı uygulaması tecrübelerine istinaden bilgi amaçlı olarak verildiğini, belirtilen görüş ve kanaatlerimizin bağlayıcı nitelikte kabul edilmemesi gerektiğini hatırlatır iyi çalışmalar dileriz. 14.01.2011

Saygılarımızla
K.U.E. Hukuk & Danışmanlık

adına

Av. Cevdet Ergüli

