

## İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI BAŞKANLIĞI'NA

Reşitpaşa Mahallesi  
Tuncay Artun Caddesi  
Emirgan, İstanbul

10 Aralık 2012

**İLGİ:** İstanbul Menkul Kıymetler Borsası ("İMKB") Kotasyon Yönetmeliği'nin 13'üncü maddesinin (h) ve (k) bentleri ve 15'inci maddesinin (c) bendi ile uygulama esaslarına ilişkin 11 Haziran 2010 tarih ve 334 sayılı Genelge ("Genelge") uyarınca talep edilen hukuki görüşümüzün İMKB'ye ve talep edilmesi halinde T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") sunulmasıdır.

SPK'nın 19 Nisan 2012 tarih ve 15/345 sayılı kararı uyarınca ve Seri: VI, No: 11 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na İlişkin Esaslar Tebliği'ne ("Tebliğ") uygun olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı haline dönüştürülen Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Akiş GYO") ile Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii Anonim Şirketi'nin ("Ak-Al Gayrimenkul") Yönetim Kurulu toplantılarında Ak-Al Gayrimenkul'ün tüm aktif ve pasifleriyle birlikte Akiş GYO'ya devrolunması suretiyle birleşmesine ilişkin işlemlerin başlatılmasına karar verilmiştir. İşbu rapor, birleşme işlemi ve birleşme işlemi neticesinde Akiş GYO'nun borsada işlem görmesi sebebiyle yürürlükteki Türk mevzuatı göz önünde bulundurularak, Akiş GYO ve Ak-Al Gayrimenkul'de bağımsız hukukçular sıfatıyla tarafımızca gerçekleştirilen hukuki durum tespit çalışmamız kapsamında, Şirketlerin yetkilileri tarafından sunulan muhtelif belgeler ve Akiş GYO ve Ak-Al Gayrimenkul'ün faaliyetleri, malvarlığı, sözleşmeleri, hak, alacak ve yükümlülükleri hakkında sorularımıza verdikleri yazılı ve sözlü yanıtlar esas alınarak hazırlanmıştır.

Akiş GYO ve Ak-Al Gayrimenkul tarafından sunulan beyanlar uyarınca tarafımıza verilen söz konusu belge ve yanıtlar tam ve doğru olup beyanlar Ek-1'de sunulmuştur.

Bu raporun hazırlanması sırasında öncelikle aşağıdaki belgeler incelenmiştir:

Akiş GYO ve Ak-Al Gayrimenkul'ün;

- (i) tüm tadilleri ile birlikte Ana Sözleşmeleri;
- (ii) Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanan Genel Kurul kararlarının kopyaları;
- (iii) ortaklık yapıları ve iştirakleri;
- (iv) son 3 yıla ilişkin Yönetim Kurulu kararları ile 2012 yılına ait yönetim kurulu kararları;
- (v) faaliyet belgeleri;
- (vi) pay defterleri ve imza sirküleri;
- (vii) taraf oldukları sözleşmeleri;
- (viii) marka tescil belgeleri;
- (ix) gayrimenkullerine ilişkin tapu belgeleriyle, mevcut ruhsat ve izinlere ilişkin belgeleri;
- (x) çalışanlara ilişkin bilgi ve belgeleri;
- (xi) taraf oldukları hukuki uyuşmazlıklar ve davalara ilişkin belgeleri; ve
- (xii) Vektör Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; (i) Akbatı Alışveriş Merkezi ve Rezidans Konutları için hazırlanan 2012-300-01-06 sayılı; (ii) İstanbul, Esenyurt, Kapadık, 384 Ada, 2 Parsel'de bulunan arsa için hazırlanan 2012-300-01-04 sayılı; (iii) İstanbul, Esenyurt, Kapadık, 382 Ada, 5,11 ve 12 Parsel'de bulunan arsa için hazırlanan 2012-300-01-03 sayılı ve; (iv) İstanbul, Esenyurt, Kapadık, 383 Ada, 2 Parsel'de bulunan Akkoza-2 için hazırlanan 2012-300-20 sayılı değerlendirme raporları ile Lotus Gayrimenkul Değerleme

ATTORNEYS AT LAW

LEVENT CADDESİ, No: 9 LEVENT, 34330, İSTANBUL, TÜRKİYE

TEL: + 90 212 339 88 00 FAX: + 90 212 339 88 99

EMAIL: enquiries@taboglu.av.tr WEBSITE: http://www.taboglu.av.tr

ve Danışmanlık Anonim Şirketi tarafından; (i) Bozüyük/Bilecik'te 237 Ada, 21, 22, 25, 29, 30 ve 33 Parsel'de bulunan gayrimenkuller için hazırlanan 2012/1631 sayılı; (ii) Çerkezköy/Tekirdağ 956 Ada 4 ve 10 Parsel'de bulunan gayrimenkullere ilişkin hazırlanan 2012/1675 sayılı; (iii) Çiftlikköy/Yalova'da 1/1 Pafta, 1126, 1145 ve 1146 Parsel'de bulunan gayrimenkuller için hazırlanan 2012/1622 sayılı; ve (iv) Esenler/İstanbul'da 1082

Ada, 14 Parsel'de bulunan gayrimenkullere ilişkin hazırlanan 2012/1634 sayılı değerlendirme raporları.

Bu rapor Akiş GYO ve Ak-Al Gayrimenkul'ün malvarlığı veya faaliyetlerinin gidişatı ile ilgili bir değerlendirme içermemektedir.



**BÖLÜM I**

İşbu Bölüm I altında Akiş GYO aynı zamanda “Şirket” olarak anılacaktır.

**A. ŞİRKET BİLGİLERİ****1. KURULUŞ VE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA DÖNÜŞÜM**

Şirket, Akiş Gayrimenkul Yatırımı Anonim Şirketi unvanı ile 22 Kasım 2005 tarihinde kurulmuş ve 570679-518261 sicil numarası ile tescil edilmiştir. Kuruluş Ana Sözleşmesi 29 Kasım 2005 tarih ve 6441 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiş olup kuruluş merkez adresi Gümüşsuyu Miralay Şefikbey Sokak Ak Han. No:15/17, Beyoğlu, İstanbul’dur.

Kuruluş Ana Sözleşmesi’nin 5. maddesi uyarınca Şirket süresiz olarak kurulmuştur. Şirket’in kurucu pay sahipleri Ali Raif Dinçkök, Ömer Dinçkök, Raif Ali Dinçkök, Ayça Dinçkök, Ayşegül Dinçkök, Alize Dinçkök, Gamze Dinçkök, Mutlu Dinçkök, Aslan Badi ve Gökşin Durusoy’dur.

SPK’nın 19 Nisan 2012 tarih ve 15/345 sayılı izni ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü’nün 25 Nisan 2012 tarih ve B.21.0.İT.G.0.03.00.01/431.02-59492-377992-3006 sayılı izniyle Şirket’in 14 Mayıs 2012 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul toplantısında izin verilen Ana Sözleşme tadil metni onaylanarak Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüş ve Şirket’in unvanı Tebliğ’in 6/B/e fıkrasına uygun olarak Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir. Söz konusu Ana Sözleşme değişiklikleri 18 Mayıs 2012 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili’ne tescil edilmiş ve 24 Mayıs 2012 tarih ve 8075 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

İstanbul Ticaret Sicil kayıtlarına göre halihazırda Şirket’in merkezi Miralay Şefikbey Sok. No.11 Gümüşsuyu/İstanbul adresindedir.

**2. AMAÇ VE KONU**

Kuruluş Ana Sözleşmesi’ne göre Şirket’in faaliyet konusu gayrimenkul yatırımı yapmak amacıyla her nevi gayrimenkulü almak, satmak, kiraya vermek, kiralamak ve gayrimenkullerin belirli bir proje kapsamına alınarak değer kazandırılması suretiyle kazanç elde etmektir. SPK’nın 19 Nisan 2012 tarih ve 15/345 sayılı iznini müteakiben gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olan Şirket’in amaç ve konusu Ana Sözleşmesi uyarınca SPK’nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

İstanbul Ticaret Odası’ndan alınan Şirket’in 23 Kasım 2012 tarihli faaliyet belgesine göre, Akiş GYO’nun Ana Sözleşmesi’nde belirtilen iştigal konularında faaliyet göstermek üzere varlığını sürdürmekte olduğu görülmüştür.

**3. SERMAYE****a. Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Arttırmaları**

Şirket’in kuruluş sermayesi 50.000 TL olup her biri 1 TL beheri değere sahip 50.000 adet paya bölünmüştür. Aşağıda belirtilen tarihlerde ve miktarlarda Şirket esas sermayesi artırılmıştır.

<i>Artırımdan Önceki Sermaye (TL)</i>	<i>Artırımdan Sonraki Sermaye (TL)</i>	<i>Genel Kurul Tarihi</i>	<i>Genel Kurul Tescil Tarihi</i>	<i>Ticaret Sicil Gazetesi Tarih/Numarası</i>
---------------------------------------	--	---------------------------	----------------------------------	--



50.000	3.000.000	3 Nisan 2007	13 Nisan 2007	18 Nisan 2007 /6790
3.000.000	83.000.000	30 Mart 2011	29 Nisan 2011	5 Mayıs 2011/7809
83.000.000	83.000.004	29 Haziran 2011	30 Haziran 2011	6 Temmuz 2011/113

Şirket'in 3 Nisan 2007 ve 30 Mart 2011 tarihli Genel Kurul kararları gereğince gerçekleştirilen sermaye artışları pay sahipleri tarafından nakden taahhüt edilmiştir. 29 Haziran 2011 tarihli Genel Kurul kararı uyarınca yapılan sermaye artışı ise Gac Gayrimenkul Yatırımı Anonim Şirketi ("**Gac Gayrimenkul**") ile Akiş GYO arasında gerçekleştirilen ve aşağıda detayları aktarılan birleşme sebebiyle gerçekleşmiştir. Şirket'in halihazır esas sermayesi 83.000.004 TL olup Şirket'in sermayesinin tamamının ödendiği Yeminli Mali Müşavir Cemalettin Turan tarafından düzenlenen 30 Temmuz 2012 tarih ve AKIŞGCT12781504105ST2012 sayılı rapor ile teyit edilmiştir.

**b. Birleşme & Devralma**

**(i) Gac Gayrimenkul İle Birleşme**

Şirket, 29 Haziran 2011 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'na 607439 sicil numarasıyla kayıtlı olan Gac Gayrimenkul'ü tüm aktif ve pasifi ile birlikte kül halinde devralmaya karar vermiştir.

Şirket ile Gac Gayrimenkul arasında 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("**Eski TTK**") 451. maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20. maddeleri hükümleri uyarınca düzenlenen 28 Haziran 2011 tarihli Devir (Birleşme) Sözleşmesi imzalanmıştır. Ayrıca, Şirket ve Gac Gayrimenkul'ün birleşmeye esas özvarlıkları Beyoğlu 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 31 Mayıs 2011 tarih ve 2011/232 esas sayılı kararı ile tayin edilen bilirkişi heyetinin 28 Haziran 2011 tarihli raporuyla onaylanmıştır. Aynen artırılacak sermaye miktarı bilirkişi raporu ile belirlenen özvarlık tutarı içinde devralan Şirket'in sahip olduğu payların Eski TTK'nın 329. maddesi uyarınca düşürülmesi suretiyle tespit edilmiştir.

Şirket'in birleşmeye ilişkin **(i)** 29 Haziran 2011 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı; **(ii)** Devir (Birleşme) Sözleşmesi; **(iii)** Şirket'e ait ayrıntılı konsolide bilanço; ve **(iv)** Eski TTK'nın 149. maddesine göre Gac Gayrimenkul tarafından hazırlanan borç ödeme beyannamesi 6 Temmuz 2011 tarih ve 113 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Böylece Gac Gayrimenkul'ün devralınmasıyla birlikte Şirket'in sermayesi 83.000.004 TL'ye çıkarılırken 29 Haziran 2011 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında Gac Gayrimenkul'ün infisahına karar verilmiştir.

**(ii) Ak-Al Gayrimenkul ile Birleşme**

Şirket'in 17 Ağustos 2012 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("**TTK**") 136. maddesi ve birleşme ile ilgili diğer maddeleri, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18,19 ve 20. maddeleri ve Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK'nın Seri: I, No: 31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği ("**Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği**") hükümleri çerçevesinde Ak-Al Gayrimenkul'ün tüm aktif ve pasifleriyle birlikte devralınması suretiyle iki şirketin birleşmesine ve birleşme işlemi nihai olarak sonuçlanıncaya kadar her türlü işlemin yapılmasına karar verilmiştir. SPK'nın 23 Kasım 2012 tarih ve B.02.6.SP.K.0.15-325.04.03-995-11200 sayılı izin yazısı ile bildirilen SPK'nın 23 Kasım 2012 tarih ve 41 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca **(i)** Akiş GYO'nun Ak-Al Gayrimenkul'ü devralma suretiyle birleşmesi işlemine ve bu amaçla Şirket Ana Sözleşmesi'nin 8. maddesine ilişkin olarak hazırlanan tadil tasarısına onay verilmesine; **(ii)** birleşmeye ilişkin SPK'nın onayını izleyen süreçte mevzuatta öngörülen koşulların yerine getirilmesi şartıyla Akiş GYO'nun birleşme nedeniyle gerçekleştireceği



sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edeceği 45.200.837,36 TL nominal değerli paylar ile Akiş GYO'nun mevcut çıkarılmış sermayesini temsil eden 83.000.004 TL nominal değerli payların Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin 19. maddesinin birinci fıkrasının a-2 bendi kapsamında gerekli yasal ücretler

alınmak suretiyle kurul kaydına alınmasına; ve (iii) Şirket'e portföy işletmeciliği faaliyet izni verilmesine ilişkin talepler olumlu karşılanmıştır. Birleşme işlemleri henüz tamamlanmamış olup devam etmektedir.

**c. Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş**

Tebliğ'in 6/B/a fıkrası uyarınca kayıtlı sermaye sistemine geçmekle yükümlü olan Şirket, SPK'nın 19 Nisan 2012 tarih ve 15/345 sayılı izni uyarınca 14 Mayıs 2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 200.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 83.000.004 TL olup 1 TL itibari değerinde 83.000.004 adet paya ayrılmıştır. Şirket sermayesinin 4 TL'si Şirket ile Gac Gayrimenkul'ün Şirket tarafından devralınması suretiyle aynı olarak, 83.000.000 TL'si ise nakdi olarak ödenmiştir.

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 8. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek, çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması suretiyle primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

SPK'nın 23 Kasım 2012 tarih ve B.02.6.SP.K.0.15-325.04.03-995-11200 sayılı izin yazısı ile bildirilen SPK'nın 23 Kasım 2012 tarihli ve 41 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Tebliğ'in 6. maddesinin üçüncü fıkrasına uyum sağlanmasını teminen asgari %25'lik halka açıklık oranına ulaşması için Şirket'e 31 Aralık 2013 tarihine kadar süre verilmiştir.

**4. SERMAYE YAPISI VE PAYLAR**

**a. Son Sermaye Yapısı**

14 Mayıs 2012 tarihli Olağan Genel Kurul kararı ile tadil edilen Şirket'in Ana Sözleşmesi'nin 8. maddesi uyarınca ve T.C. Beşiktaş 5. Noterliği tarafından 28 Kasım 2005 tarih ve 32248 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<i>Pay Sahibinin Adı Soyadı</i>	<i>Pay Grubu</i>	<i>Pay Türü Nama/Hamiline</i>	<i>Pay Adedi</i>	<i>Pay Tutarı (TL)</i>
Ali Raif Dinçkök	A	Nama	7.470.000	7.470.000
Ali Raif Dinçkök	B	Hamiline	16.766.000	16.766.000
Nilüfer Çiftçi	A	Nama	4.980.000	4.980.000
Nilüfer Çiftçi	B	Hamiline	11.762.900	11.762.900
Ömer Dinçkök	B	Hamiline	1.043.999	1.043.999
Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme Anonim Şirketi	B	Hamiline	16.600.000	16.600.000
Raif Ali Dinçkök	B	Hamiline	7.968.001	7.968.001
Alize Dinçkök Eyüboğlu	B	Hamiline	996.000	996.000
Ayça Dinçkök	B	Hamiline	120.001	120.001
Ayşegül Dinçkök	B	Hamiline	12.000	12.000
Gamze Dinçkök Yücaoğlu	B	Hamiline	12.000	12.000
Mutlu Dinçkök	B	Hamiline	12.000	12.000
Mehmet Emin Çiftçi	B	Hamiline	3.320.000	3.320.000
Melis Gürsoy	B	Hamiline	3.320.000	3.320.000
İhsan Gökşin Durusoy	B	Hamiline	1.500.002	1.500.002
Mehmet Ali Berkman	B	Hamiline	1.000.000	1.000.000

Rıfat Hazan	B	Hamiline	1.494.000	1.494.000
Gürel Aydın	B	Hamiline	1.137.100	1.137.100
Mair Kasuto	B	Hamiline	996.000	996.000
Aslan Badi	B	Hamiline	560.000	560.000
Cudi Badi	B	Hamiline	550.000	550.000
Claudia Badi	B	Hamiline	550.000	550.000
Rıfat Ralf Ruso	B	Hamiline	415.000	415.000
Lemi Ruso	B	Hamiline	415.000	415.000
Erkan Altay	B	Hamiline	1	1
<b>Toplam</b>			<b>83.000.004</b>	<b>83.000.004</b>

**b. Paylar, Takyidat ve İmtiyazlar**

**(i) Mevcut Paylar**

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 8. maddesi uyarınca, Şirket'in 83.000.004 TL değerindeki çıkarılmış sermayesi A ve B gruplarına ayrılmış olup A grubu 12.450.000 adet nama yazılı ve B grubu 70.550.004 adet hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

**(ii) Paylar Üzerindeki Takyidat**

Şirket pay defteri uyarınca, Şirket'in payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Şirket yetkilileri tarafından verilen şifahi bilgiler uyarınca, Şirket paylarının devrini kısıtlayacak herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Bununla beraber Şirket Ana Sözleşmesi'nin 8. maddesinde, Tebliğ'de yer alan şartları sağlaması sebebiyle Ali Raif Dinçkök "Lider Sermayedar" olarak belirlenmiştir. Ali Raif Dinçkök'ün Şirket sermayesinin %20'sine denk gelen payları SPK'nın düzenlemeleri çerçevesinde asgari Lider Sermayedar payını temsil etmekte olup bu paylar, asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini izleyen 2 yıl boyunca bir başkasına devredilemez. İlaveten, halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın SPK'nın iznine tabidir. Lider sermayedarın birleşme sonrası oluşacak şirket sermayesinin %20'sine denk gelen kısmını ve yönetim hakimiyeti sağlayan A grubu payları, asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devretmeyeceğine dair taahhüdü bulunmakta olup, halka arz söz konusu olmadığından dolayı, belirtilen iki yıllık sürenin birleşmenin tescil edildiği tarihten itibaren geçerli olması gerektiği düşünülmektedir.

**(iii) İmtiyazlar**

Şirket Ana Sözleşmesi uyarınca A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 üyesi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğu ile gösterdikleri adaylar arasından, kalanlar ise A ve B grubu pay sahiplerinin gösterecekleri adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilecektir.

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 9. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı dâhil imtiyaz yaratılamaz. Ana Sözleşme'nin 9. maddesinde yer alan söz konusu düzenleme Tebliğ'in "İmtiyazlı Pay İhracı" başlıklı 16. maddesi hükümlerine uygundur.

**5. ŞİRKET YÖNETİMİ, TEMSİL, İLZAM VE DENETİM**

**a. Yönetim Kurulu**



Şirket Ana Sözleşmesi'nin 13. maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim Kurulunun görev süresi bir yıldır. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin görev süresini tamamlar. Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Şirket'in 18 Mayıs 2012 tarihinde tescil edilen 14 Mayıs 2012 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı ile bir yıl süre ile atanmış bulunan Yönetim Kurulu üyelerine ve bunların görev dağılımına ilişkin tablo aşağıda verilmektedir:

<i>Yönetim Kurulu Üyesi</i>	<i>Görevi</i>
Mehmet Ali Berkman	Başkan
Raif Ali Dinçkök	Başkan Vekili
İhsan Gökşin Durusoy	Üye
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	Üye
Alize Dinçkök Eyüboğlu	Üye
Hüseyin Ersin Takla	Üye (Bağımsız)
Ahmet Hakan Dinçer	Üye (Bağımsız)

Tarafımıza sunulan beyanlar ve özgeçmişler çerçevesinde yukarıda belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin Tebliğ'in 17. maddesindeki şartları taşıdığı görülmüştür.

**b. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri**

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 13. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu'na ikiden az olmamak üzere, SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Şirket Ana Sözleşmesi'nin söz konusu hükümleri SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerindeki düzenlemelere uygundur.

Şirket'in 14 Mayıs 2012 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Ahmet Hakan Dinçer ve Hüseyin Ersin Takla bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır. Tarafımıza sunulan bağımsız yönetim kurulu üyelerine ait beyanlar ve özgeçmişler çerçevesinde yukarıda belirtilen bağımsız yönetim kurulu üyelerinin 30 Aralık 2011 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan Seri: IV, No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ ("**Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği**") kapsamındaki şartları taşıdığı görülmüştür.

**c. Temsil ve İlgam**

Şirket'in yönetim, temsil ve ilzamu ile ilgili hususlar Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Şirket'i Yönetim ve İlgam" başlıklı 18. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu madde uyarınca Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve 3. kişilere karşı Yönetim Kurulu tarafından temsil ve ilzamu olunur. Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzamu edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılması ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim Kurulu, yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir.



Şirket, 14 Haziran 2012 tarih ve 12674 sayılı Yönetim Kurulu kararına dayanılarak çıkarılan imza sirküleri uyarınca temsil ve ilzam edilmektedir. İmza sirkülerinde Şirket'i temsil ve ilzama yetkili kılınacak imza yetkilileri A ve B grubu olmak üzere iki grup olarak belirlenmiştir. A grubu imza yetkilileri Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Ali Berkman, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Raif Ali Dinçkök, Yönetim Kurulu Üyeleri Nilüfer Dinçkök Çiftçi ve İhsan Gökşin Durusoy ile; Genel Müdür yardımcısı Alize Dinçkök Eyüboğlu ve

Yönetim Kurulu Danışmanı Aslan Badi'dir. B grubu imza yetkilileri ise Genel Müdür Yardımcıları Naile Banuhan Yürükoğlu, Hakan Biçen ve Erkan Altay ile Akbatı AVM Müdürü Levent Çanakçılı ve Muhasebe Müdürü Mehmet Aktaş'tır.

**d. Yönetim Kurulunun İşleyişi**

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 15. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup Yönetim Kurulunun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Yönetim Kurulunu toplantıya çağırmasa üyeler re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim Kurulu en az 5 kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu bir sonraki toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Şirket'in 2009, 2010, 2011 ve 2012 yıllarına ait Yönetim Kurulu kararları incelenmiş ve incelememiz için tarafımıza sunulan bu döneme ilişkin Yönetim Kurulu kararlarının Şirket'in olağan faaliyetlerine ve yönetimine ilişkin olduğu ve Şirket Ana Sözleşmesi'ne ve mevzuata uygun olarak alınmış oldukları saptanmıştır. Söz konusu Yönetim Kurulu kararlarında üyelerden bir veya daha fazlasının şerhi, çekimser kalma durumu veya karara muhalefeti şeklinde karar defterine işlenmiş herhangi bir hususa rastlanmamıştır.

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 16. maddesi uyarınca, Şirket ile aşağıda (i) bendinde sayılan taraflar arasında, (ii) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak pay sahiplerine bilgi verilmesi gerekir.

**(i) Taraflar**

- Şirket'te sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip pay sahipleri;
- Şirket'te Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazını içeren pay sahipleri;
- Şirket'e danışmanlık hizmeti veren şirketleri;
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler;
- Şirket'in iştirakleri; ve
- Şirket'e işletmecilik hizmeti veren şirketler.

**(ii) Özellik arz eden kararlar**

- Şirket portföyüne varlık alınmasına, kiralanmasına veya Şirket portföyünden varlık satılmasına, kiraya verilmesine ilişkin kararlar;
- Şirket'in portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar;
- Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar;
- Şirket'in paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar;
- Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar;
- Şirket'e mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar;
- Şirket'e proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar;
- (i) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar;
- Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar; ve
- Bunlar dışında kalmakla birlikte, (i) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisi lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

e. Yönetim Kurulu Komiteleri

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 19. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak yeterli sayıda komite oluşturulabilir. Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği uyarınca komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

(i) Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite üyelerinin tamamı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir.

1 Ekim 2012 tarih ve 2012/15 sayılı Yönetim Kurulu kararı uyarınca Şirket'in Denetimden Sorumlu Komite üyeliklerine Şirket Yönetim Kurulu'nda bağımsız üye olarak görev yapmakta olan Hüseyin Ersin Takla ve Ahmet Hakan Dinçer seçilmiştir.

(ii) Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşur.

1 Ekim 2012 tarih ve 2012/15 sayılı Yönetim Kurulu kararı uyarınca Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine bağımsız yönetim kurulu üyesi Hüseyin Ersin Takla ve yönetim kurulu üyesi Nilüfer Dinçkök Çiftçi seçilmiştir.

f. Denetçiler

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 22. maddesi gereği Şirket'te görev alacak denetçilerin TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olmaları zorunludur. Genel Kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan bir yıl süre ile görev yapmak üzere bir denetçi seçer. Denetçinin Türk vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda Yönetim Kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi Şirket'in memuru da olamazlar. Şirket'in 14 Mayıs 2012 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2012 yılı faaliyet ve hesaplarının görüşüleceği Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Sabri Arca denetçi olarak seçilmiştir.



Tarafımıza sunulan beyanlar ve özgeçmişler çerçevesinde yukarıda belirtilen denetçinin Tebliğ'in 17. maddesindeki şartları taşıdığı görülmüştür.

**g. Bağımsız Dış Denetçiler**

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 24. maddesi gereği Şirket'in hesap ve işlemleri ile ilgili bağımsız denetim hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 4 Haziran 2012 tarih ve 2012/10 sayılı kararı ile 2012 faaliyet yılına ait hesap dönemini kapsamak üzere Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmiştir.

**6. GENEL MÜDÜR**

Tebliğ'in 19. maddesi ortaklıkta genel müdür olarak görev yapacak kişinin dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olması, Tebliğ'in 7. 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. Genel müdürü ile ilgili düzenlemeler Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 21. maddesinde yer almakta olup Tebliğ'in yukarıda belirtilen hükümlerine uygun surette düzenlendiği tespit edilmiştir.

Şirket'e Genel Müdür olarak 30 Mayıs 2012 tarih ve 2012/7 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile anılan şartları taşıyan ve aynı zamanda Yönetim Kurulu üyesi olan İhsan Gökşin Durusoy atanmıştır.

**7. GENEL KURUL**

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 25. maddesi uyarınca Genel Kurulu, olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve TTK'nın 413. maddesi hükmü göz önüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü Genel Kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve Ana Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

<i>Toplantı</i>	<i>Toplantı Tarihi</i>	<i>Ticaret Sicil Gazetesinde Yayınlanma Tarihi</i>	<i>Özellik Arz Eden Konu</i>
2008 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	31 Mart 2009	20 Nisan 2009	Genel
2009 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	1 Haziran 2010	11 Haziran 2010	Genel
2010 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	30 Mart 2011	5 Mayıs 2011	Genel ve Ana sözleşme tadili (Sermaye artırımı)
Olağanüstü Genel Kurul	29 Haziran 2011	6 Temmuz 2011	Birleşme ve ana sözleşme tadili (sermaye artırımı)
2011 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurul	14 Mayıs 2012	24 Mayıs 2012	Genel ve GYO'ya dönüşme



2009, 2010, 2011 ve 2012 yıllarına ilişkin Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul kararları incelenmiş ve incelememiz sonucunda söz konusu Genel Kurul kararlarının Şirket'in olağan işlerine ve yönetimine ilişkin olduğu ve Şirket'in Ana Sözleşmesi'ne ve mevzuata uygun olduğu tespit edilmiştir.

## 8. ŞİRKET İŞTİRAKLERİ

Tebliğ'in 32/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları sadece aşağıda yer alan şirketlere iştirak edebilirler:

- İşletmeciler şirketlere;
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına;
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere;
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere;
- İktisap tarihinde gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, iştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere; ve
- 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.

Akiş GYO'nun doğrudan veya dolaylı pay sahibi olduğu üç adet iştiraki bulunmaktadır. Şirket ayrıca bir adi ortaklığın ortağıdır. Söz konusu iştiraklere ilişkin iştirak oranları ve sermaye tutarları aşağıdaki gibidir:

İştirakin Adı	İştirakin Sermayesi (TL)	Şirket'in İştirak Tutarı (TL)	Şirket'in İştirak Oranı (%)	Faaliyet Konusu
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	886.601.669	58.142.186	6,56	Gayrimenkul yatırım ve geliştirme konusuyla iştirak etmek.
Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı	10.000	2.500	25	Gayrimenkuller üzerinde dört fazdan oluşan bağımsız bölümlerin, hizmet ve sosyal donatıların inşası ve alt yapı tesisi işleriyle iştirak etmek.
Akfil Holding Anonim Şirketi	81.830.365,54	36.823.651,12	44,99	Sermaye ve yönetimine kurucu olarak katıldığı sermaye şirketlerinin pay senetlerini ve paylarını satın almak ve holding faaliyetlerini icra etmek
Ak Yön Yönetim ve Bakım Hizmetleri Anonim Şirketi	50.000	49.996	99,99	Bakım, hizmetlerini ve yönetimini yüklediği gayrimenkullerin, konut, toplu konut ve alışveriş merkezlerinin vs. amacına uygun olarak kullanılmasını temin etmek ve bunların korunması için gerekli tedbirleri alıp ve denetim ve yönetim hizmetlerini sağlamak.

### a. Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı

Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı T.C. Beyoğlu 5. Noterliği'nin 18 Kasım 2006 tarih ve 69238 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi ile yüklenilen İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Kapadık Köyü'nde bulunan gayrimenkuller üzerinde dört fazdan oluşan bağımsız bölümlerin, hizmet ve sosyal donatılarının inşası, altyapının tesisi ve elde edilen hasılatın paylaşılması amacıyla 3 Mayıs 2007 tarihinde imzalanan Adi Ortaklık Sözleşmesi ile Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı olarak Akiş GYO, Garanti Koza İnşaat

Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("**Garanti Koza İnşaat**") ve Garanti Koza Gayrimenkul Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi ("**Garanti Koza Gayrimenkul**") arasında kurulmuştur. Proje ortaklığının amacı; Esenyurt İstanbul'da inşa edilen Akkoza Evleri projesinin tamamlanması ve satımıdır. 3 Mayıs 2007'de imzalanan söz konusu Adi Ortaklık Sözleşmesi'ni müteakip Garanti Koza İnşaat, Garanti Koza Gayrimenkul, Akiş GYO ve Gür-ay İnşaat ve Taahhüt Limited Şirketi ("**Güray**") arasında 8 Nisan 2008 tarihinde Protokol akdedilmiştir. Protokolün konusunu Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı'na Güray'ın yeni bir ortak olarak alınması oluşturmaktadır. Söz konusu Protokol uyarınca Akiş GYO'nun Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı'nda %25 hissesi bulunmaktadır.

Bununla birlikte, Garanti Koza İnşaat, Garanti Koza Gayrimenkul ile devralma suretiyle birleşmiştir. Birleşme neticesinde Garanti Koza Gayrimenkul tüm aktif ve pasifiyle birlikte Garanti Koza İnşaat'a katılmıştır. Taraflar arasında 20 Temmuz 2010 tarihinde Birleşme Sözleşmesi akdedilmiştir. Garanti Koza Gayrimenkul'ün birleşmeye ilişkin Genel Kurul kararı Ticaret Sicil Gazetesi'nin 26 Ağustos 2010 tarih ve 7637 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Şirket tarafından verilen bilgi uyarınca başlangıçta dört fazı yapması planlanan bu Adi Ortaklık; ortakların mutabakatı çerçevesinde Akkoza 1 ve 2. fazları tamamlayacak ve diğer fazların yapımını üstlenmeyecektir.

**b. Akfil Holding Anonim Şirketi**

11 Şubat 2008 tarihli Kredi Sözleşmesi uyarınca, Yapı ve Kredi Bankası tarafından Akkoza Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi ("**Akkoza Gayrimenkul**") lehine tahsis edilen kredinin teminatını teşkil etmek üzere Akkoza Gayrimenkul'ün Akfil Holding Anonim Şirketi'nde ("**Akfil Holding**") sahip olduğu % 51 oranındaki paylar üzerinde Yapı ve Kredi Bankası lehine rehin tesis etmiştir. Bu kredi ile ilgili olarak; Akkoza Gayrimenkul'ün % 51 oranındaki hisseleri rehinli bulunmakta iken Akkoza Gayrimenkul'ün Akfil Holding ile birleşmesi sonucunda Akkoza Gayrimenkul'ün hissedarı olan Akiş GYO ile Yapı ve Kredi Bankası arasında 8 Eylül 2011 tarihinde Hisse Senedi Rehin Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu rehin sözleşmesi uyarınca, Akiş GYO'nun % 25,5 oranındaki Akfil Holding hisseleri rehinli hale gelmiştir ve Akiş GYO'nun Akfil Holding'te sahip olduğu toplam 36.823.651,12 TL tutarındaki paylarının 20.876.915,00 TL'ye tekabül eden kısmı üzerinde Yapı ve Kredi Bankası lehine rehin tesis edilmiştir. Şirket tarafından verilen bilgi uyarınca, söz konusu kredi Akfil Holding hisselerinin satın alınmasının finansmanında kullanılmıştır. Ayrıca Şirket'e ait Akfil Holding payları üzerinde Yapı ve Kredi Bankası lehine tesis edilmiş olan rehin devam etmektedir.



## B. İZİN VE RUHSATLAR

### 1. YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANIM İZİNLERİ

#### a. Yapı Ruhsatı

9 Mayıs 1985 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu’na göre belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar için “Yapı Ruhsatı” alınması gerekmektedir. İmar Kanunu’nun 32. maddesi uyarınca ruhsatı olmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığının ilgili idarece tespit edildiği hallerde yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibinin, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını talep etmesi gerektiği, aksi takdirde yapılmış olan binaların yıkımına karar verileceği hükmüne bağlanmıştır. Yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren iki yıl içinde inşaat başlanması ve beş yıl içinde inşaatın tamamlanması gerekir.

#### (i) Akbatı Projesi

Şirket’in İstanbul, Esenyurt, Kapadık’ta, 383 ada, 3 nolu parsel üzerinde gerçekleşmekte olan Akbatı Alışveriş Merkezi ve Rezidans projesi vardır. Proje kapsamında alışveriş merkezi olarak tasarlanan dükkan A blok ve deponun inşaatı ve rezidans olarak tasarlanan konut C blok ve B bloğun da inşaatı tamamlanmıştır. Bu proje kapsamında konut C blok, konut B blok, dükkan A blok ve depo için 22 Haziran 2011 tarih ve 2011/14800 sayılı Esenyurt Belediyesi’nden alınmış “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Ruhsatı’nda yapı sahibi ve müteahhit olarak Gac Gayrimenkul gözükmektedir. Yukarıda Bölüm A 3 b’de belirtildiği gibi Gac Gayrimenkul’ün Şirket’le birleşmesi sonucu Gac Gayrimenkul’ün tüzel kişiliği 29 Haziran 2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısıyla sona ermiştir ve Gac Gayrimenkul’e ait tüm hak ve yükümlülükler bütün halinde Şirket’e devredilmiştir. Bu kapsamda Yapı Ruhsatı’nda belirtilen yapıların yeni sahibi ve Yapı Ruhsatı sahibi hukuken Akiş GYO olmuştur.

Ancak, Tebliğ’in 24. maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemezler. Bu sebeple, Şirket proje kapsamındaki rezidans bölümleri için yapılacak inşaat faaliyetlerini 28 Ekim 2011 tarihli sözleşme uyarınca Akkon Yapı Taahhüt İnşaat Müşavirlik Anonim Şirketi’ne devretmiştir. Şirket yapı sahibi olarak söz konusu müteahhit değişikliğini yansıtmak amacıyla Yapı Ruhsatı’ndaki yapı sahibi unvanının “Akiş Gayrimenkul Yatırımı Anonim Şirketi” ve yapı müteahhiti unvanının ise “Akkon Yapı Taahhüt İnşaat Müşavirlik Anonim Şirketi” olarak değiştirilmesi talebiyle 15 Kasım 2011 tarihinde Esenyurt Belediyesi’ne başvuruda bulunmuş olup bu kapsamda Şirket’e Esenyurt Belediyesi tarafından 13 Mart 2012 tarih ve 2012/4098 numaralı “Yapı Ruhsatı” verilmiştir.

#### (ii) Beyaz Kule Projesi

Şirket’in İstanbul, Esenyurt, Kapadık’ta, 384 ada, 2 nolu parsel üzerinde gerçekleşmekte olan Akbatı Beyaz Kule projesi vardır. Bu proje kapsamında tasarlanan konut ve dükkan için 31 Mayıs 2012 tarih ve 2012/11649 sayılı Esenyurt Belediyesi’nden alınmış “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır.

#### (iii) Akkoza Projesi

Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı tarafından 384 ada, 1 nolu parsel (“Akkoza-1”) ve 383 ada, 2 nolu parsel (“Akkoza-2”) üzerinde Akkoza Projesi gerçekleştirilmektedir. Akkoza-1 kapsamında tasarlanan konut A, B ve C blok ve dükkan A blok için 3 Mart 2009 tarih ve 2009/3212 sayılı Esenyurt Belediyesi’nden alınmış “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır. Akkoza-2 kapsamında tasarlanan A, A-1, B, B-1,C, C-1, D, D-1, E, E-1, F, F-1, G, G-1, H ve I blok için ise 7 Temmuz 2011 tarih ve 2011/14419 sayılı Esenyurt Belediyesi’nden alınmış “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır.





(iv) *Diğer*

Vektör Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan 2012-300-01-03 sayılı değerlendirme raporları uyarınca 382 ada 5, 11 ve 12 numaralı parseller üzerinde yapı ruhsatına konu herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

b. *Yapı Kullanım İzin Belgesi*

İmar Kanunu'nun 30. maddesine göre, yapıların tamamen bitmesi durumunda tamamının, kısmen kullanılması mümkün olan hallerde bu kısımların kullanılabilmesi için ilgili belediyelerden Yapı Kullanım İzininin alınması zorunludur. Yapı sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğunun ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir. İlgili merci mal sahiplerinin müracaatlarını en geç 30 gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.

İmar Kanunu'nun 31. maddesine göre inşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ayrıca İmar Kanunu'na aykırılık teşkil eden alanın metrekaresi başına ilgili idarece para cezaları kesilir.

Tebliğ'in 25/1 fıkrası uyarınca portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

(i) *Akbatı Projesi*

Esenyurt, Kapadık mevkiinde bulunan Akbatı Alışveriş Merkezi ve Rezidans projesi kapsamında alışveriş merkezi olarak planlanan dükkan A blok ve depo ile konut C blok ve konut B blok 15 Eylül 2011'de tamamlanıp kullanıma açılmıştır. Bu kapsamda, Şirket'e (i) dükkan A blok ve depo için Esenyurt Belediyesi tarafından 6 Aralık 2011 tarih ve 2011/24643 numaralı; ve (ii) proje kapsamında planlanan rezidans bölümleri için konut C blok ve konut B bloğa ait Esenyurt Belediyesi tarafından 22 Ağustos 2012 tarih ve 2012/18020 numaralı "Yapı Kullanım İzin Belgesi" verilmiştir.

(ii) *Beyaz Kule Projesi*

384 ada, 2 parsel üzerinde gerçekleşmekte olan Akbatı Beyaz Kule projesi kapsamında tasarlanan konutların ve dükkanın inşaatı henüz tamamlanmadığı için Yapı Kullanım İzin belgesinin konusunu oluşturmamaktadır.

(iii) *Akkoza Projesi*

Akkoza-1 kapsamında tasarlanan konut A, B ve C blok ve dükkan A blok için 13 Eylül 2012 tarih ve 2012/16231 sayılı Esenyurt Belediyesi'nden alınmış "Yapı Kullanım İzin Belgesi" bulunmaktadır. Akkoza-2 kapsamında tasarlanan blokların inşaatı henüz tamamlanmadığı için Yapı Kullanım İzin belgesinin konusunu oluşturmamaktadır.

## 2. İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

10 Mayıs 2005 ve 25902 numaralı Resmi Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliği'nin 6. maddesi uyarınca yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.

Bu bağlamda şirketler;

- belediye sınırları ve mücavir alanlar dışı alanlar ile kanunlarda münhasıran il özel idaresine yetki verilen hususlarda, il özel idaresi;
- büyükşehir belediyesi sınırları ve mücavir alanlar içinde büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu konularda, büyükşehir belediyesi; ve
- bunların dışında kalan hususlarda büyükşehir ilçe veya ilk kademe belediyesi, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediye ve organize sanayi bölgesi sınırları içinde, organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğinden işyeri açma ve çalışma ruhsatı almak zorundadırlar.

Şirket'in İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı'na konu olan; (i) Gümüşsuyu, Miralay Şefikbey Sokak, No:11, Taksim, İstanbul adresinde bulunan merkez ofisi; ve (ii) Sanayi Mahallesi Esenkent Mevkii 1655 Sokak No:6 Esenyurt/İstanbul adresinde bulunan Akbatı Alışveriş Merkezi'nde inşaat ve yönetim faaliyetlerinin gerçekleştirildiği bir yönetim ofisi ile tanıtım ve satış faaliyetlerinin gerçekleştirildiği satış ofisi bulunmaktadır. Şirket'in merkez ofisine ait Beyoğlu Belediyesi tarafından 5 Ocak 2012 tarihinde verilmiş olan "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı" bulunmaktadır. Yönetim ofisininin 25 Haziran 2012 tarih ve 69002/4934 numaralı ve satış ofisininin ise 25 Haziran 2012 tarih ve 69748/5023 numaralı Şirket adına Esenyurt Belediyesi tarafından verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı" bulunmaktadır.

### 3. ÖZEL GÜVENLİK İZİN BELGESİ

5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun uyarınca özel güvenlik hizmeti temin etmek ya da özel güvenlik sağlamak için özel güvenlik personeli istihdam etmek izne tabidir. İzinler, ilgili valilikler tarafından verilir.

Şirket Akbatı Alışveriş Merkezi ve Rezidans'ta özel güvenlik hizmeti temin etmek amacıyla aşağıda detayları yer alan özel güvenlik izin belgesini almıştır.

<i>İzin Sahibi Kuruluşun Adı</i>	<i>Özel Güvenlik Hizmetinin Verileceği Adres</i>	<i>Belge No</i>	<i>Veriliş Tarihi</i>
Akiş GYO	Sanayi Mahallesi Esenkent Mevkii 1655 Sokak No:6 Esenyurt/İstanbul	2011/1647	6 Eylül 2011

### 4. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ RAPORU

17 Temmuz 2008 tarih ve 26939 sayılı Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne göre çevresel etki değerlendirilmesi; gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalarını ifade etmektedir. Söz konusu Yönetmeliğe tabi projeler hakkında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu", "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumsuz", "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gereklidir" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararlarını verme yetkisi Çevre ve Orman Bakanlığı'na aittir. Bakanlık gerekli gördüğü durumlarda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gereklidir" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının verilmesi konusundaki yetkisini, sınırlarını belirleyerek Valiliklere devredebilir.

Yönetmeliğin ekinde yer alan projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça söz konusu projelere hiç bir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım belgesi verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.

Akbatı Alışveriş Merkezi için Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından Gac Gayrimenkul adına "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir. Yönetmelik uyarınca "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı, gerçekleştirilen projelerin önemli çevresel etkilerinin olmadığını ve Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığını ifade etmektedir. Yönetmeliğin 21.



maddesine göre proje sahibinin herhangi bir nedenle değişmesi durumunda projenin yeni sahibi, devirle ilgili bilgi ve belgelerin tasdikli suretini, taahhütname ve imza sirkülerini bir dilekçe ekinde yetkili Bakanlığa vey.

Valiliğe bildirmelidir. Yukarıda Bölüm A 3 b’de belirtildiği gibi Gac Gayrimenkul’ün Şirket’le birleşmesi sonucu Gac Gayrimenkul’ün tüzel kişiliği 29 Haziran 2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısıyla sona ermiş ve Gac Gayrimenkul’e ait tüm hak ve yükümlülükler bütün halinde Şirket’e devredilmiş olduğundan Akbatı Alışveriş Merkezi’nin sahibi Akış GYO’dur. Yönetmelik uyarınca Akış GYO tarafından İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne 27 Aralık 2011 tarihinde yapılan müracaatta 9 Ocak 2012 tarihinde İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından “Gac Gayrimenkul adına verilen “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” belgesinin geçerliliğinin Akış GYO adına devam etmekte olduğu” yönünde görüş bildirilmiştir.

## 5. TÜKETİCİNİN KORUMASI HAKKINDA KANUN

4822 sayılı Kanunla değişik 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a (“**Tüketici Kanunu**”) göre mal, alışverişe konu olan taşınır eşyayı, konut ve tatil amaçlı taşınmaz malları ve elektronik ortamda kullanılmak üzere hazırlanan yazılım, ses, görüntü ve benzeri gayri maddi malları ifade etmektedir. Tüketici Kanunu’nun 2. ve 3. maddelerine göre bir mal veya hizmeti ticari ve mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek ya da tüzel kişiler tüketici sayılmakta olup mal ve hizmet piyasalarında tüketicinin taraflardan birini oluşturduğu her türlü tüketici işlemine Tüketici Kanunu uygulanacaktır. Bu doğrultuda Şirket’in satışını yaptığı konutlara Tüketici Kanunu uygulama alanı bulacaktır.

Tüketici Kanunu’nun 4. maddesi uyarınca ambalajında, etiketinde, tanıtma ve kullanma kılavuzunda ya da reklam ve ilanlarında yer alan veya satıcı tarafından bildirilen veya standardında veya teknik düzenlemesinde tespit edilen nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan ya da tahsis veya kullanım amacı bakımından değerini veya tüketicinin ondan beklediği faydaları azaltan veya ortadan kaldıran maddi, hukuki veya ekonomik eksiklikler içeren mallar, ayıplı mal olarak kabul edilir. Ayıba karşı sorumlu tutulanlar, ayıba karşı daha uzun bir süre ile sorumluluk üstlenmemişlerse, ayıplı maldan sorumluluk, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile malın tüketiciye teslimi tarihinden itibaren iki yıllık zamanaşımına tabidir. Bu süre konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallarda beş yıldır. Ayıplı malın neden olduğu her türlü zararlardan dolayı yapılacak talepler ise üç yıllık zamanaşımına tabidir. Bu talepler zarara sebep olan malın piyasaya sürüldüğü günden başlayarak 10 yıl sonra ortadan kalkar. Ancak, satılan malın ayıbı, tüketiciden satıcının ağır kusuru veya hile ile gizlenmişse zamanaşımı süresinden yararlanılamaz.

Şirket yetkililerinden alınan sözlü bilgi uyarınca Şirket’in Tüketici Kanunu kapsamında herhangi bir ihlali bulunmamaktadır.