Bağımsız Hukukçu Raporu
Akol Avukatlık Bürosu
Levent Mah., Büyükdere Cad.,
Kanyon Ofis Binası
No:185, Kat:18, 34394
Şişli/İstanbul
0212 264 6000
www.akol.av.tr

AKOL/LAW

01.08.2023

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD.
KANYON BLOK NO: 185
ŞİŞLİ/İSTANBUL

İlgi: Borsa İstanbul A.Ş. tarafından Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. bendi, 8. maddesinin 1/e bendi uyarınca talep edilen hukukçu raporudur.

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("**SPKn**") 4. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**SPK**") Seri: VII, No: 128.1 sayılı Pay Tebliği ("**Pay Tebliği**") 7. maddesi hükmü çerçevesinde, Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("**Şirket**") sermaye artışı yoluyla çıkarılmış sermayesinin 175.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet B Grubu pay ile , ortak satışı yoluyla Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.'ye ait toplam 25.000.000 TL nominal değerli toplam 25.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 50.000.000 TL nominal değerli 50.000.000 adet B Grubu payların halka arzı ve Borsa İstanbul Anonim Şirketi'ne ("**Borsa İstanbul**") kote edilmesi çalışmaları kapsamında işbu hukukçu raporu ("**Hukukçu Raporu**") tarafınıza, Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde SPK'ya sunulmak üzere arz edilmektedir.

İşbu Hukukçu Raporu hazırlanırken,

(i) incelediğimiz tüm belgeleri imzalayan tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş ve faaliyette bulundukları ve söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulünce yetkilendirildiğine;

(ii) incelediğimiz tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğuna; ve

(iii) tarafımıza Borsa İstanbul Hukukçu Raporu Kılavuzu uyarınca asılları sunulamayan ve tasdikli şekilde veya suret olarak sunulan tüm belgelerin doğru eksiksiz ve orijinalleri ile aynı olduğuna, bu belgelerde tahrifat veya değişiklik yapılmadığına,

ilişkin Şirket'ten beyan alınmıştır.

Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfatıyla işbu Hukukçu Raporu'nu verebilmek için yapmış olduğumuz hukuki inceleme çalışmalarında Ek 4'te (*İncelenen Belgeler*) bir listesi sunulan belgeler ("**İncelenen Belgeler**") tarafımızca incelenmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu, Şirket tarafından sunulan İncelenen Belgeler incelenerek ve belge sunulamayan ve/veya belgeyle tespiti mümkün olmayan hususlarda Şirket beyanı esas alınarak ve Türkiye Cumhuriyeti kanunları ile düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Hukukçu Raporu, tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut hukuki durumunu yansıtmaktadır. Yatırımcıları yönlendirme ve teşvik amacıyla hazırlanmamış olan Hukukçu Raporu'nun Şirket tarafından halka arz kapsamında hazırlanacak İzahname'nin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar yatırım

kararlarını söz konusu İzahname ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda vermelidirler. Hukukçu Raporu, Şirket'in rapor tarihi itibarıyla mevcut hukuki durumuna ilişkin olarak hazırlanmış olup halka arz tarihine kadar meydana gelebilecek ve yatırımcının yatırım kararını etkileyebilecek ölçüde önemli değişiklikler haricinde halka arz sonrasında güncellenmesi taahhüdümüz bulunmamaktadır.

Bu kapsamda, yukarıda bahsedilen belgelerin incelenmesi neticesinde aşağıda belirtilen sonuçlara varılmıştır.

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

1.1. Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket")

1.1.1. Kuruluş ve Unvan

Şirket, 90.000 TL (doksanbinTürkLirası) kuruluş sermayesi ile 15.06.2021 tarihinde T.C. Siirt Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 363871-5 sicil numarası ile "*Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi*" unvanıyla tescil edilerek kurulmuştur. Kuruluş gazetesi, 15.06.2021 tarihli ve 10349 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ("**TTSG**") yayımlanmıştır.

Şirket merkezi, 24.01.2022 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısı çerçevesinde alınan "*merkez nakli*" kararı uyarınca ve 25.02.2022 tarihli ve 10525 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere, "*Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kanyon Blok No: 185 Şişli/İstanbul*" adresine taşınmış ve Şirket, T.C. Siirt Ticaret Sicil Müdürlüğü'nden T.C. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün yetki alanına geçmiştir.

Şirket'in "*Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi*" unvanlı bir anonim şirketten "*Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına ("**GYO**") dönüştürülmesi ve bu amaçla Şirket esas sözleşmesinin ("**Esas Sözleşme**") SPKn amaç ve ilkeleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ("**GYO Tebliği**") ile SPK düzenlemelerine uygun hale getirilmesi amacıyla 24.08.2022 tarihinde SPK'ya GYO'ya dönüşüm ve Esas Sözleşme değişikliği başvurusunda bulunulmuştur. Anılan başvuru, SPK'nın 31.03.2023 tarih ve E-12233903-340.02-35434 sayılı izni onaylanmıştır.

Şirket, işbu Hukukçu Raporu'nun 1.1.5.5. bölümünde detaylandırıldığı üzere, kayıtlı sermaye sistemine geçişin kabulü ve GYO'ya dönüşüm amacıyla Esas Sözleşme tadili gerçekleştirmek adına bir olağanüstü genel kurul toplantısı organize etmiş ve anılan hususlar, 08.05.2023 tarih ve 10826 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Böylece, Şirket'in unvanı "*Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" olarak değişmiş ve Şirket; gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve GYO Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş bir sermaye piyasası kurumu olan GYO'ya dönüşümünü tamamlamıştır.

Şirket'in kurucuları Özen Kuzu, Güven Kuzu ve Gökçen Kuzu'dur.

Şirket'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla mevcut tek pay sahibi, Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi'dir ("**Kuzu Toplu Konut**").

1.1.2. Bağlı Ortaklıklar, İştirakler ve Şubeler

Şirket'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla bir (1) adet bağlı ortaklığı bulunmakta olup herhangi bir iştiraki ve şubesi bulunmamaktadır.

Şirket'in bağlı ortaklığı hakkında bilgiler aşağıda yer almaktadır:

Bağlı Ortaklık			
Ticaret Unvanı	**Sermayesi**	**Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)**	**Adres**
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi	50.000 TL	100	Ataköy 2-5-6. Kısım Mah. Rauf Orbay Cad. No: 2/1lb Bakırköy/ İstanbul

Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi ("Kuzu Otel" veya "Bağlı Ortaklık")

Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Kuzu Otel, 24.03.2021 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Ataköy 2-5-6. kısım Mah. Rauf Orbay Cad. No: 2/1lb Bakırköy/İstanbul adresinde bulunan Kuzu Otel'in ana faaliyet konusu otel işletmeciliğidir. Kuzu Otel'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 50.000 TL'dir.

Kuzu Otel, işbu Hukukçu Raporu'nun 1.2 ve 2.2 numaralı bölümlerinde ayrıca detaylı olarak incelenmektedir.

1.1.3. Geçmiş Birleşme-Bölünme İşlemleri

Şirket, 06.01.2022 tarih ve 2022/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile 10.01.2022 tarihinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmasına karar vermiş olup 10.01.2022 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulda alınan kararla devralan sıfatıyla 1 (bir) adet kısmi bölünme işlemine katılmıştır. Bahse konu kısmi bölünme işlemi çerçevesinde, T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 302022-5 sicil numarası ile kayıtlı Kuzu Toplu Konut'un bilançosunda bulunan ve Zeytinlik Mah., Bakırköy İstanbul adresinde yer alan 564 ada 181 parselde kayıtlı bulunan otel taşınmazları (*JW Marriot Hotel Istanbul Marmara Sea ve Serviced Apartments*), Şirket sermayesine ayni sermaye olarak eklenmek suretiyle Şirket'e devredilmiştir.

Anılan birleşme-bölünme işlemleri neticesinde Şirket'te meydana gelen sermaye artışları, işbu Hukukçu Raporu'nun 1.5.2. bölümünde detaylandırılmıştır.

1.1.4. Faaliyet Konusu

Şirket'in 15.09.2022 tarihli faaliyet belgesi uyarınca Şirket'in faaliyet konusu; menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile yurt dışındaki gayrimenkulleri satın almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer işleri gerçekleştirmek olarak belirlenmiştir.

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Konusu" başlıklı 3. maddesi uyarınca Şirket'in faaliyet konuları aşağıdaki gibidir:

"*Şirket; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğine kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.*"

01.08.2023

1.1.5. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Paylar

1.1.5.1. Kuruluş Sermayesi

Şirket, 15.06.2021 tarihinde 90.000 TL (doksanbinTürkLirası) kuruluş sermayesi ile kurulmuş olup Şirket'in kuruluşu 15.06.2021 tarih ve 10349 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Anılan sermaye, kuruluşta, her biri 1 TL (birTürkLirası) değerinde 45.000 adet A grubu ve 45.000 adet B grubu paya ayrılmıştır.

1.1.5.2. Sermaye Değişiklikleri

Şirket'in kuruluşundan bu yana yaptığı sermaye artırımlarına/azaltımlarına ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Eski Sermaye (TL)	Artırım/Azaltım Sonrası Sermaye (TL)	Kaynak
11.01.2022	11.01.2022	90.000	1.041.597.942,85	Artırılan 1.041.507.942,85 TL, Kuzu Toplu Konut'un bilançosunda yer alan otel taşınmazlarının ayni sermaye olarak devralınması suretiyle karşılanmıştır.
14.04.2022	14.04.2022	1.041.597.942,85	1.084.897.942	43.299.999,15 – Nakden
06.06.2022	07.06.2022	1.084.897.942	84.897.942	İstanbul Yeminli Mali Müşavir Odasına 2983 sicil numarası ile kayıtlı Yeminli Mali Müşavir Ulaş Ceylanlı tarafından 18.04.2022 tarihli YMM-2983/2022/294/82 sayılı rapor ile Şirket'in sermayesinin 1.084.897.942 TL'den 84.897.942 TL'ye azaltılmasına rağmen şirket alacalıklarının alacaklarının korunduğu tespit edilmiş olup bu defa

				azaltılan 1.000.000.000 TL'si ödenen sermayeden gerçekleşecektir. Sermaye azaltımı nedeniyle Kuzu Toplu Konut'a ödenmesi gereken 1.000.000.000 TL, 29.12.2021 tarihinde Kuzu Toplu Konut adına Şirket'in otel taşınmazının finansmanında kullanılan Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den alınmış 1.000.000.000 TL tutarındaki kredinin 2022 yılı Temmuz ayında Şirket'e devredilmesi ile takas mahsup edilmiştir.
23.08.2022	24.08.2022	84.897.942	175.000.000	90.102.058,00 – Nakden

1.1.5.3. Güncel Sermaye

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 175.000.000 TL (yüzyetmişbeşmilyonTürkLirası)'dir. İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası'na kayıtlı Yeminli Mali Müşavir M. Ersun Bayraktaroğlu tarafından hazırlanan 25.08.2022 tarihli ve YMM-1864/2022/2015/112 sayılı Sermayenin Ödendiğinin Tespitine Ait Yeminli Mali Müşavirlik Raporu uyarınca söz konusu çıkarılmış sermaye tamamen ödenmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı, 875.000.000 TL (sekizyüzyetmişbeşmilyonTürkLirası)'dir.

, İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası'na kayıtlı Yeminli Mali Müşavir M. Ersun Bayraktaroğlu tarafından hazırlanan 25.08.2022 tarihli ve YMM-1864/2022/2015/112 sayılı rapor incelendiğinde Şirket kayıtlarında 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (**"TTK"**) 376. ve 377. maddeleri çerçevesinde herhangi bir sermaye kaybı ve/veya borca batıklık durumu bulunmadığı tespit edilmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki paylara doğrudan %100 oranında sahip olan tek pay sahibi Kuzu Toplu Konut'tur.

1.1.5.4. Paylar, Pay Grupları ve İmtiyazlar

Şirket'in A grubu payları nama, B grubu payları hamiline yazılıdır. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 175.000.000 TL (yüzyetmişbeşmilyonTürkLirası) değerindedir.

Bu sermaye, her biri 1 TL (birTürkLirası) değerinde 89.250.000 (seksendokuzmilyonikiyüzellibin) adet nama yazılı A grubu ve her biri 1 TL (birTürkLirası) değerinde 85.750.000 (seksen

beşmilyonyediyüzellibin) adet hamiline yazılı B grubu olmak üzere toplam 175.000.000 TL (yüzyetmişbeşmilyonTürk Lirası) değerindedir.

Şirket; kuruluşta Özen Kuzu, Güven Kuzu ve Gökçen Kuzu olmak üzere 3 (üç) pay sahipli bir anonim şirket olarak kurulmuş olup 28.10.2021 tarih ve 2021/02 sayılı yönetim kurulu kararı ile Özen Kuzu, Güven Kuzu ve Gökçen Kuzu, Şirket sermayesinde sahip oldukları payların tamamını Kuzu Toplu Konut'a devretmişlerdir. 11.01.2022 tarih ve 10492 sayılı TTSG'de yayımlanan ilgili pay devirleri sonucu, Şirket'in tek pay sahipli anonim şirkete dönüşmesine ilişkin tek ortaklık bilgisi, 10.01.2022 tarihinde tescil edilmiş olup 10.01.2022 tarih ve 10491 sayılı TTSG'de yayımlanmıştır.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. B grubu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır. A grubu payların sahip olduğu imtiyaz, aşağıda detaylandırılmıştır.

Yönetim Kurulu Üye Seçiminde Aday Gösterme İmtiyazı

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14. maddesi uyarınca; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Şirket'in mevcut pay sahipliği yapısının pay gruplarına ve imtiyaza göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	Pay Sahibi	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz
A	Nama	Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	1	89.250.000	51	Yönetim Kurulu Üye Seçiminde Aday Gösterme İmtiyazı
B	Hamiline	Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	1	85.750.000	49	Yoktur.

1.1.5.5. Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş

Esas Sözleşme'nin SPK düzenlemelerine ve SPKn amaç ve ilkelerine ve GYO Tebliği'ne uygun hale getirilmesi amacıyla, SPK'nın 31.03.2023 tarih ve E-12233903-340.02-35434 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 05.04.2023 tarih ve E-50035491-432.02-00084318585 sayılı onay yazısı ile onaylanmış esas sözleşme değişiklikleri, Şirket'in 14.04.2023 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısı ile onaylanmıştır.

Esas sözleşme değişikliklerine göre, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 875.000.000 TL (sekizyüzyetmiş beşmilyonTürkLirası) olup paylar, beheri 1 TL (birTürkLirası) itibari değerde 875.000.000 (sekizyüz yetmişbeşmilyon) adet paya ayrılmıştır. Söz konusu olağanüstü genel kurul toplantısında alınan kararlar, 03.05.2023 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup 08.05.2023 tarih ve 10826 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket, yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

1.1.5.6. Güncel Pay Sahipliği Yapısı

Şirket'in güncel pay sahipliği yapısı T.C. Siirt Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 15.06.2021 tarih ve 000434 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defteri uyarınca aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Unvanı	Pay Grubu	Sermaye Payı	
		(TL)	(%)
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	A	89.250.000	51
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	B	85.750.000	49
TOPLAM		**175.000.000**	**100**

Kuzu Toplu Konutun güncel pay sahipliği yapısı, T.C. Siirt Noterliği tarafından 19.12.20219 tarih ve 13317 yevmiye numarası ile onaylanmış Kuzu Toplu Konut pay defteri uyarınca aşağıdaki gibi olup Şirket'ten alınan 23.06.2023 tarihli beyan doğrultusunda bu pay sahipliği yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Unvanı	Pay Grubu	Sermaye Payı	
		(TL)	(%)
Gökçen Kuzu	Yoktur	150.000.000	33,3
Özen Kuzu	Yoktur	150.000.000	33,3
Güven Kuzu	Yoktur	150.000.000	33,3
TOPLAM		**450.000.000**	**100**

1.1.5.7. Şirket Pay Defteri

Şirket paylarının 89.250.000 adedi nama yazılı A grubu ve 85.750.000 adedi hamiline yazılı B grubu paylardır.

Tarafımıza sunulan bilgi ve belgeler kapsamında Borsa İstanbul'da işlem görecek paylar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesinden önce tüm paylar kaydileştirilerek Merkezi Kayıt Sistemi nezdinde kayden izlenecektir.

1.2. Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi ("Bağlı Ortaklık" veya "Kuzu Otel")

1.2.1. Kuruluş ve Unvan

Kuzu Otel, 50.000 TL (ellibinTürkLirası) kuruluş sermayesi ile 24.03.2021 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 302022-5 sicil numarası ile "*Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi*" unvanıyla tescil edilerek kurulmuştur. Kuruluş gazetesi, 25.03.2021 tarih ve 10295 sayılı TTSG'de yayımlanmıştır.

Kuzu Otel'in kurucuları Özen Kuzu, Gökçen Kuzu ve Güven Kuzu'dur.

Şirket'in mevcut tek pay sahibi, Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir.

NA

1.2.2. Bağlı Ortaklıklar, İştirakler ve Şubeler

Kuzu Otel'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla iştiraki, bağlı ortaklığı ve şubesi bulunmamaktadır.

1.2.3. Geçmiş Birleşme-Bölünme İşlemleri

Kuzu Otel, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla herhangi bir birleşme veya bölünme işlemine taraf olmamıştır.

1.2.4. Faaliyet Konusu

Kuzu Otel'in 05.04.2022 tarihli faaliyet belgesi uyarınca faaliyet konusu; menkul kıymet, arsa, arazi, otel vb. gayrimenkullerin satın alınması, yatırım işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve otel işletmeciliğidir.

Kuzu Otel'in esas sözleşmesinin "*Amaç ve Konu*" başlıklı 3. maddesi uyarınca faaliyet konuları aşağıdaki gibidir:

- *Şirket, menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir,*
- *Şirket, menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri kiralayabilir, kiraya verebilir ve bunları tekrar kiraya verebilir,*
- *Şirket, menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir,*
- *Şirket, menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir,*
- *Şirket, menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkuller üzerinde üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir,*
- *Gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştira hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak diğer ayni haklar tesis edebilir,*
- *Yola veya yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir,*
- *Bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir,*
- *Otel işletmeciliği yapabilir.*

1.2.5. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Paylar

1.2.5.1. Kuruluş Sermayesi

Kuzu Otel, 50.000 TL (ellibinTürkLirası) kuruluş sermayesi ile kurulmuş olup Kuzu Otel'in kuruluşu 25.03.2021 tarih ve 10295 sayılı TTSG'de yayımlanmıştır. Anılan sermaye, kuruluşta her biri 1 TL (birTürkLirası) değerinde 50.000 (ellibin) adet paya ayrılmıştır.

1.2.5.2. Sermaye Değişiklikleri

Kuzu Otel, kuruluşundan bu yana herhangi bir sermaye değişikliğine konu olmamıştır.

1.2.5.3. Güncel Sermaye

Kuzu Otel'in ödenmiş sermayesi 50.000 TL (ellibinTürkLirası)'dir. Söz konusu sermaye tamamen ödenmiştir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki paylara doğrudan %100 oranında sahip olan tek pay sahibi Şirket'tir.

1.2.5.4. Paylar, Pay Grupları ve İmtiyazlar

Kuzu Otel'in paylarının tamamı nama yazılıdır. Kuzu Otel'in ödenmiş sermayesi 50.000 TL (ellibin TürkLirası) değerindedir. Bu sermaye, her biri 1 TL (birTürkLirası) değerinde 50.000 (ellibin) adet paya bölünmüş olup paylar herhangi bir gruba ayrılmamış ve ilgili paylar üzerinde herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Kuzu Otel'in basılı pay senedi bulunmamaktadır.

1.2.5.5. Güncel Pay Sahipliği Yapısı

Kuzu Otel'in güncel pay sahipliği yapısı T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 24.03.2021 tarih ve 20639 yevmiye numarası ile onaylanmış pay defterine göre aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Unvanı	Pay Grubu	Sermaye Payı	
		(TL)	(%)
Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yoktur.	50.000	100

Kuzu Otel'in tek pay sahipli anonim şirket olduğuna ilişkin tek ortaklık bilgisi, 30.06.2022 tarihinde tescil edilmiş olup 30.06.2022 tarih ve 10610 sayılı TTSG'de yayımlanmıştır.

2. YÖNETİM YAPISI

2.1. Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

2.1.1. Yönetim Kurulu

(a) Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Üyeleri

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14. maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) üye, en fazla 11 (onbir) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır.

A grubu paylar yönetim kurulu üyelerinin seçiminde imtiyaz sahibidir. Yönetim kurulunun 5 (beş) üyeden oluşması halinde 2 (iki) üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşması halinde 3 (üç) üyesi, 8 (sekiz) veya 9 (dokuz) üyeden oluşması halinde 4 (dört) üyesi, 10 (on) veya 11 (on bir) üyeden oluşması halinde 5 (beş) üyesi), 12 (on iki) üyeden oluşması halinde ise 6 (altı) üyesi, A grubu pay sahipleri veya gösterecekleri adaylar arasından seçilir. A grubu pay sahiplerinin belirleyerek genel kurulun seçimine sunacağı adaylar, (İmtiyazlı Pay Sahipleri Özel Kurulu toplanmasına gerek olmaksızın) A grubu payların temsil ettiği sermayenin çoğunluğunun olumlu oyu ile belirlenir.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına göre tespit edilir. A grubu pay sahiplerinin

göstereceği adaylar arasından seçilecek yönetim kurulu üyeleri, söz konusu bağımsız üyeler haricindeki üyelerden oluşacaktır.

Yönetim kurulu üyeleri en çok 3 (üç) yıl için seçilir. Seçim süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden seçilebilir. Yönetim kurulu üyeliklerinden birinin boşalması halinde yönetim kurulu, boşalan üyelik için, yapılacak bir sonraki genel kurul toplantısının onayına sunulmak ve bu toplantıya kadar görev yapmak üzere bir üyeyi geçici olarak atayacaktır. A grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek seçilmiş yönetim kurulu üyesi yerine, yine A grubu pay sahiplerinin aday göstermesi suretiyle seçilen yönetim kurulu üyelerinden göreve devam edenlerin çoğunluğunun önerdiği aday yönetim kurulunun onayı ile atanır. Ataması genel kurul tarafından onaylanan üye selefinin görev süresini tamamlayacaktır. Yönetim kurulu üyeleri gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilirler. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur. Yönetim kurulu üyesi olan tüzel kişi, kendi adına tescil edilmiş bulunan kişiyi her an değiştirebilir. Bağımsız üyenin bağımsızlığını kaybetmesi, istifa etmesi veya görevini yerine getiremeyecek duruma gelmesi halinde, sermaye piyasası mevzuatı ve SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan düzenlemelere uyulur.

Yönetim kurulu, ilk toplantısında kendi üyeleri arasından 3 (üç) yıl süre ile görev yapmak üzere bir başkan, bir başkan vekili seçer.

TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca, riskin erken saptanması komitesi dahil olmak üzere, yönetim kurulunun kurmakla yükümlü olduğu komitelerin oluşumu, görev ve çalışma esasları TTK, SPKn, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilir. Yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak gerekli göreceği konularda komiteler ve alt komiteler oluşturur.

Yönetim kurulu üyelerine ilişkin ücretler genel kurul tarafından belirlenir. Yönetim kurulu üyelerine ücret dışında verilecek mali haklar konusunda genel kurul yetkilidir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlerinin belirlenmesinde sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyulur.

Şirket, 15.06.2021 tarihinde T.C. Siirt Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilerek kurulmuş olup kuruluşta işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla mevcut yönetim kurulu üyelerinden olan Gökçen Kuzu, Özen Kuzu ve Güven Kuzu'nun 3 yıllığına yönetim kurulu üyeliklerine seçilmelerine karar verilmiştir. Söz konusu seçim, 15.06.2021 tarihinde T.C. Siirt Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 15.06.2021 tarih ve 10349 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Aşağıda Şirket'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler yer almaktadır:

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi
Gökçen Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Özen Kuzu	Yönetim Kurulu Başkanı	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Güven Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Mehmet Emre Baştopçu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.

Figen Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
İbrahim Ünalmış	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Cenk Cerrah	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.

(b) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14. maddesi uyarınca yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Esas Sözleşme'nin "*Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum*" başlıklı 18. maddesi uyarınca yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in yönetim kurulunda görev alan bağımsız yönetim kurulu üyeleri Figen Yıldırım ve İbrahim Ünalmış'tır. Bağımsız yönetim kurulu üyeleri, 14.04.2023 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında 3 (üç) yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir.

(c) Yönetim Kurulu Kararları

Şirket'e ait son üç yıllık yönetim kurulu kararları incelenmiş ve burada aktarılanlar dışında aktarılması gereken başkaca bir hususa rastlanmamıştır. Şirket'e ait incelenen yönetim kurulu kararlarının TTK hükümlerine ve Esas Sözleşme'deki toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alındığı, kararlarda üyelerden bir veya birkaçının kararlara ilişkin çekimser kalma, şerh vb. durumlarının olmadığı tespit edilmiştir.

2.1.2. Yetki Devri, Temsil ve İlzam

Esas Sözleşme'nin "*Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzamı*" başlıklı 16. maddesi uyarınca Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, SPKn ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. Yönetim kurulunun TTK madde 374'te düzenlenen görev ve yetkileri ile madde 375'te düzenlenen devredilemez görev ve yetkileri saklıdır. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in sınırlı yetkili belirlenmesine ilişkin bir iç yönergesi bulunmamaktadır.

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

TTK madde 392 uyarınca, her yönetim kurulu üyesi Şirket'in tüm iş ve işlemleri hakkında bilgi isteyebilir, soru sorabilir ve inceleme yapabilir. Yönetim kurulu üyelerinin TTK madde 392'den doğan hakları kısıtlanamaz, kaldırılamaz.

2.1.3. Yönetim Kurulu Komiteleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 11. maddesi uyarınca, yönetim kurulu tarafından, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için yönetim kurulu bünyesinde TTK, SPKn, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre gerekli komiteler oluşturulur.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler doğrultusunda Şirket'in yönetim kurulu bünyesinde komiteler henüz kurulmamış olup Şirket'ten alınan 23.06.2023 tarihli beyan uyarınca komiteler halka arz sonrası kurulacaktır.

2.1.4. Adli Sicil Kayıtları

Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, sermaye piyasası mevzuatında ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282'nci maddesinde düzenlenen suçtan (alt sınırı altı ay veya daha fazla hapis cezasını gerektiren bir suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini, yurt dışına çıkaran veya bunların gayrimeşru kaynağını gizlemek veya meşru bir yolla elde edildiği konusunda kanaat uyandırmak maksadıyla, çeşitli işlemlere tâbi tutmak suçu) kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş ve kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle ve ayrıca 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 53'üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamıştır. Bu incelememiz adı geçen kişilerin adli sicil kayıtları ve adli sicil arşiv kayıtları çerçevesinde yapılmıştır.

2.1.5. Genel Kurul

Esas Sözleşme'de genel kurula ilişkin düzenlemeler;

- "*Genel Kurul Toplantıları*" başlıklı 23. madde,
- "*Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım*" başlıklı 24. madde,
- "*Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı*" başlıklı 25. madde,
- "*Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması*" başlıklı 26. madde,
- "*Temsilci Tayini*" başlıklı 27. madde,
- "*Oyların Kullanılma Şekli*" başlıklı 28. madde ve
- "*İlanlar*" başlıklı 29. maddede

yer almaktadır.

Esas Sözleşme'nin "*Genel Kurul Toplantıları*" başlıklı 23. maddesi uyarınca genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu

toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir. Şirket'in Genel Kurul'un Çalışma Usul ve Esasları Hakkında İç Yönergesi, 11.02.2022 tarihinde T.C. Siirt Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde tescil edilmiş ve TTSG'nin 11.02.2022 tarih ve 10515 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin "*Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım*" başlıklı 24. maddesi uyarınca Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Esas Sözleşme'nin "*Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı*" başlıklı 25. maddesi uyarınca genel kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415'inci maddesi uygulanır.

Esas Sözleşme'nin "*Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması*" başlıklı 26. maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında ilgili bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407'nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.

Esas Sözleşme'nin "*Temsilci Tayini*" başlıklı 27. maddesi uyarınca pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de SPKn ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir.

Yetki belgesinin şekli SPK düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, yönetim kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir.

Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.

Esas Sözleşme'nin "*Oyların Kullanılma Şekli*" başlıklı 28. maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Esas Sözleşme'nin "*İlanlar*" başlıklı 29. maddesi uyarınca genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

Şirket'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla ve İncelenen Belgeler kapsamında son üç yıl içinde yapmış olduğu genel kurul toplantıları, TTK'da belirtilen toplantı ve karar nisaplarına uygun gerçekleşmiştir. Bu genel kurul toplantılarına ilişkin tutanaklarda çekimser oy veya herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

2.1.6. Bağımsız Denetçi

Esas Sözleşme'nin "*Denetçi*" başlıklı 22. maddesi uyarınca bağımsız denetimde SPK düzenlemelerine tabi olan Şirket'in genel kurulunca her faaliyet dönemi itibariyle bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, yönetim kurulu, denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini gecikmeksizin ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder.

Şirket'in finansal tabloları ile yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporunun denetiminde TTK'nın 397 ila 406'ncı maddesi hükümleri ile sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

2.2. Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi

2.2.1. Yönetim Kurulu

a) Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Üyeleri

Kuzu Otel'in işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 3 (üç) üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Kuzu Otel esas sözleşmesinin "*Yönetim Kurulu ve Süresi*" başlıklı 7. maddesi uyarınca yönetim kurulu süresi 3 yıldır.

31.03.2022 tarihli genel kurul kararı ile işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Kuzu Otel'in mevcut yönetim kurulu üyeleri olan Gökçen Kuzu, Özen Kuzu ve Güven Kuzu'nun 3 yıllığına yönetim kurulu üyeliklerine seçilmelerine karar verilmiştir. Söz konusu seçim, 16.04.2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 18.04.2022 tarih ve 10561 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Aşağıda Kuzu Otel'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler yer almaktadır:

Adı Soyadı	Görevi	Aday Gösteren Pay Grubu (varsa) ve Görev Süresi
Gökçen Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	31.03.2022 tarihinde seçilmiştir. 31.03.2025 tarihinde görevi sona erecektir.
Özen Kuzu	Yönetim Kurulu Başkanı	31.03.2022 tarihinde seçilmiştir. 16.04.2023 tarihinde Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi, 31.03.2025 tarihinde ise Yönetim Kurulu Üyesi görevi sona erecektir.
Güven Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	31.03.2022 tarihinde seçilmiştir. 31.03.2025 tarihinde görevi sona erecektir.

2.2.2. Yetki Devri, Temsil ve İlzam

Kuzu Otel esas sözleşmesinin "*Şirketin İdaresi ve Temsili*" başlıklı 8. maddesi uyarınca Kuzu Otel'in yönetimi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Kuzu Otel tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Kuzu Otel'in unvanı altına konmuş ve Kuzu Otel'i temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Yönetim kurulu, düzenleyeceği iç yönergeye göre; yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Yönetim kurulu, temsile yetkili olmayan yönetim kurulu üyelerini veya Kuzu Otel'e hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiye sahip ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları olarak atayabilir. Bu şekilde atanacak olanların görev ve yetkileri hazırlanacak iç yönergede açıkça belirlenir. Bu durumda iç yönergenin tescil ve ilanı zorunludur. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Kuzu Otel'in sınırlı yetkili belirlenmesine ilişkin bir iç yönergesi bulunmamaktadır

2.2.3. Yönetim Kurulu Komiteleri

Kuzu Otel bünyesinde herhangi bir yönetim kurulu komitesi bulunmamaktadır.

2.2.4. Adli Sicil Kayıtları

Kuzu Otel'in yönetim kurulu üyeleri Şirket'te de yönetim kurulu üyesidir. Bu kapsamda yönetim kurulu üyelerinin adli sicil kayıtları ile ilgili bilgilere işbu Hukukçu Raporu'nun 2.1.4 bölümünde yer verilmiştir.

2.2.5. Genel Kurul

Kuzu Otel esas sözleşmesinin "*Genel Kurul*" başlıklı 10. maddesi uyarınca genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanırlar. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır, olağanüstü toplantı ise, Kuzu Otel'in işlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır. Genel kurul toplantılarında, her pay sahibinin oy hakkı, sahip olduğu payların itibari değerleri toplamının, Kuzu Otel'in sermayesinin itibari değerinin toplamına oranlanmasıyla hesaplanır.

Pay sahibi genel kurul toplantılarına kendisi katılabileceği gibi pay sahibi olan veya olmayan bir temsilci de yollayabilir. Şirket genel kurul toplantılarında TTK m. 409'da yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. Genel kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı, TTK hükümlerine tabidir. Genel kurul, Kuzu Otel'in merkez adresinde veya yönetim merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Genel kurul toplantısının işleyiş şekli, bir iç yönerge ile düzenlenir. Genel kurul toplantılarında, Türk Ticaret Kanunu, Şirket'in Esas Sözleşmesi ile Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi düzenlemeleri uygulanır. Kuzu Otel'in Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi 16.04.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde tescil edilmiş ve TTSG'nin 18.04.2022 tarihli ve 10561 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Kuzu Otel esas sözleşmesinde genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabileceğine dair bir düzenleme yer almamaktadır. TTK uyarınca, şirket esas sözleşmelerinde elektronik genel kurul hükmü bulunması bir zorunluluk değildir, bu hüküm şirketlerin tercihlerine ve elektronik yeterliliklerine göre eklenebilen bir hükümdür. İşbu hükmün Kuzu Otel'in esas sözleşmesinde bulunmaması genel kurulun/şirketin işleyişini menfi anlamda etkilememektedir, zira genel kurul, fiziksel olarak her daim toplanabilir.

3. GAYRİMENKULLER

3.1. Şirket'in Maliki Olduğu Gayrimenkuller

Şirket'in maliki olduğu 72 (yetmişiki) adet gayrimenkulü bulunmaktadır. Bu gayrimenkuller, 50 pafta 564 ada 181 parsel numaralı Zeytinlik Mah. Bakırköy/İstanbul adresinde bulunan 112.954,29 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan (**"Ana Taşınmaz"**); **(i)** 1 adet otel, **(ii)** 62 adet apart otel ve **(iii)** 9 adet ticaret amacıyla kullanılan ve aşağıda detaylı bir şekilde sıralanan bağımsız bölümlerden oluşmakta ve Şirket'in kendi faaliyetleri ile ilgili kullanılmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerin hepsi aşağıda detayları yer alan kira sözleşmesi kapsamında Kuzu Otel'e kiralanmıştır. Şirket'ten alınan bilgi uyarınca Kasım 2022'de tamamlanan imar uygulaması neticesinde ve tarafımızca imar uygulaması öncesi ve sonrasındaki taşınmaz tapu kayıtlarının incelenmesi sonucunda otel taşınmazının kıyıda kalan kısmının kamuya terkin edilmiş olmasından dolayı, uygulama öncesi 127.648,83 m2 olan toplam arsa yüzölçümü imar uygulamasının tamamlanması ile 112.954,29 m2 olarak revize edildiği tespit edilmiştir.

Ana Taşınmaz'da yer alan ve yukarıda belirtilen 72 adet bağımsız bölüme ilişkin detaylı bilgiler EK-1'de bulunan tabloda (**"Bağımsız Bölümler"**) yer almaktadır.

Şirket'in maliki olduğu gayrimenkullere ilişkin alınan tapu senetleri ve takyidatlara ilişkin belgeler tarafımızla paylaşılmış olup işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in kendi faaliyetleri ile ilgili kullanımında bulunan gayrimenkullere ilişkin tespit edilen önemli hususlar aşağıdaki gibidir:

3.1.1. Marmara Sea Otel

Şirket, Ana Taşınmaz üzerinde yer alan 28.765/346.158 arsa payına sahip 21.297,84 metrekare net alana sahip bağımsız bölümün (**"Marmara Sea Otel"**) malikidir. Marmara Sea Otel 5 yıldızlı otel statüsünde toplam 204 odasıyla "*JW Marriott Istanbul Marmara Sea Otel*" ismiyle işletilmektedir. Marmara Sea Otel, işbu Hukukçu Raporu'nun 8. bölüm altında detaylı bir şekilde açıklanmakta olan Yönetim Sözleşmesi kapsamında Luxury Hotels ve Bağlı Ortaklık tarafından işletilmektedir.

3.1.2. Ticari Amaçla Kullanılan Bağımsız Bölümler

EK-1'deki Bağımsız Bölümler'de yer alan ve "Ticaret" niteliğinde olan 9 adet bağımsız bölümden 8 tanesi işbu Hukukçu Raporu'nun 8. bölümünde detayları yer alan kira sözleşmeleri kapsamında üçüncü

kişilere kiralanmaktadır. Kiralanan taşınmazlar genellikle Marmara Sea Otel ve rezidanslar bölümünde kalacak olan misafirlerin kullanabileceği kuaför, mağaza vb. işletmelere kiralanmaktadır.

3.1.3. Rezidanslar

EK-1'deki Bağımsız Bölümler'de yer alan "apart otel" nitelikli 62 adet bağımsız bölümün rezidans olarak kullanılması planlanmaktadır. Bu bölümlerin işletilmesine ilişkin olarak Luxury Hotels ve LHIMC ile sözleşmeler akdedilmiş olup bu sözleşmelere işbu Hukukçu Raporu'nun 8. bölümünde yer verilmiştir.

3.1.4. Taşınmazlar Üzerinde Bulunan Takyidat Bilgileri

Şirket'in mülkiyetinde bulunan ve EK-1'deki Bağımsız Bölümler'de listelenen bağımsız bölümlerin hepsinin üzerinde aynı takyidatlar bulunmakta olup bağımsız bölümler üzerinde bulunan takyidat bilgileri, 25.04.2023 tarihli WebTapu Kayıt bilgilerine göre aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır.

Takyidat Bilgisi	Tarih ve Yevmiye Numarası
Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır.	08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no
Kat mülkiyetine çevrilmiştir.	24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no
Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıdan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkini sağlanacaktır.	01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no
Kat mülkiyetine çevrilmiştir.	04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no
Kat mülkiyetine çevrilmiştir.	16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no
Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi.	13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no
1 TL bedel karşılığından kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş.)	23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no
Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %28 değişken faiz ile, FBK (Fekki bildirilinceye kadar) süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır.	03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no

İncelenen Belgeler uyarınca Şirket'in maliki olduğu başka bir gayrimenkul bulunmamaktadır.

3.1.5. Şirket'in Kullanımında Olan ve Mülkiyeti Üçüncü Kişilere Ait Olan Gayrimenkuller

Şirket'in, kira sözleşmeleri ile kullandığı toplamda 1 adet gayrimenkul bulunmaktadır.

TBK hükümleri çerçevesinde belirli süreli akdedilen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri kiracının en az 15 gün önceden yazılı bir bildirimle sözleşmeyi feshetmeyi bildirmediği takdirde kira sözleşmesinde belirtilen sürenin dolmasından sonra otomatik olarak birer yıllık sürelerle uzamaktadır. Bazı sınırlı durumlar haricinde kiraya veren yalnızca kira süresinin sona ermesinden ötürü sözleşmeyi feshedememektedir. Ancak 10 yıllık uzama süresinin sonunda kiraya veren sürenin bitiminden en az üç ay önce yapacağı bildirimle kira sözleşmesini feshetme hakkına sahiptir. Bu nedenle bir kira sözleşmesinin sözleşmede belirtilen yenileme süresi her ne olursa olsun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için sözleşmeye TBK hükümleri uygulanacağından, sözleşmede tarafların sözleşme süresinin uzatılması için yazılı mutabakat öngörse dahi Şirket kiracı olarak tahliye hükümlerine karşı TBK uyarınca korunacaktır. Bu doğrultuda, kira süresinin sonunda Şirket'in mevcut lokasyonlarından çıkarılmasının uzak bir ihtimal olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca, Şirket'ten alınan bilgi uyarınca, Şirket bugüne kadar kira sözleşmelerini kendileri için elverişli koşullarla yenilemiştir.

Şirket'in taraf olduğu kira sözleşmeleri ve bu sözleşmeler kapsamında kullanılan taşınmazlara ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

KİRALANAN TAŞINMAZLAR				
(Alt) Kiracı	**(Alt) Kiraya Veren**	**Sözleşme Tarihi/Süresi**	**Adres**	**Kullanım Amacı**
Şirket	Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	20.01.2022/ Asıl Kira Sözleşmesi ile eşzamanlı sürelidir. Asıl Kira Sözleşmesi'nin sona ermesi halinde sona erecektir.	İstanbul ili, Şişli/2 ilçesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel numarasında kayıtlı, Büyükdere Cad., Levent, 34394 İstanbul/Türkiye adresli Kanyon Ofis Bloğunun 3. Katında No:185/206 A	Merkez Ofis

Alt kiracı olarak Şirket ve alt kiraya veren olarak Peninsula Emlak Yatırım A.Ş. arasında 18.01.2022 tarihinde bir alt kira sözleşmesi imzalanmıştır. Bahsi geçen sözleşme, alt kiraya veren Peninsula Emlak Yatırım A.Ş. ile asıl kiraya veren EİS Eczacıbaşı İlaç Sınai ve Finansal Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanmış bulunan 09.11.2018 başlangıç tarihli ve 01.09.2022 tarihinde tadil edilen kira sözleşmesine (**"Asıl Kira Sözleşmesi"**) dayanak olarak İstanbul ili, Şişli/2 ilçesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel numarasında kayıtlı, Büyükdere Cad., Levent, 34394 İstanbul/Türkiye adresli Kanyon Ofis Bloğunun 3. Katında No:185/206 A numarası ile yer alan 630 metrekarelik brüt kullanılabilir ve kiralanabilir bağımsız bölümün, 10 metrekarelik kiralanabilir ve kullanılabilir alanının, alt kiraya veren Peninsula Emlak Yatırım A.Ş. tarafından Şirket'e kiralanmasına dair alt kira sözleşmesidir. Asıl Kira Sözleşmesi'nin sona ermesi halinde işbu kira sözleşmesi de sona erecektir.

Şirket'in 23.06.2023 tarihli beyanı uyarınca Şirket'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla kiralamakta olduğu başka bir gayrimenkul bulunmamaktadır.

3.1.6. Şirket Tarafından Kiraya Verilen Gayrimenkuller

Şirket tarafından kiraya verilen toplamda 3 (üç) adet gayrimenkul bulunmaktadır.

01.08.2023

KİRAYA VERİLEN TAŞINMAZLAR				
Kiracı	**Kiraya Veren**	**Sözleşme Tarihi**	**Kiraya Verilen Taşınmaz**	**Kullanım Amacı**
Kuzu Otel	Şirket	01.05.2022 (02.06.2023 tarihinde tekrar sözleşme akdedilmiştir.)	50 pafta, 564 ada, 181 parsel numaralı İstanbul ili Bakırköy ilçesi Zeytinlik mahallesinde bulunan bir adet otel ve iki adet ticari nitelikte olan bağımsız bölümler (birlikte "Otel").	Şirket'in sahip olduğu gayrimenkuller bölümünde detayları yer alan bağımsız bölümlerin işletilmesi.

Şirket ile Kuzu Otel arasında akdedilen 01.05.2022 tarihli kira sözleşmesi revize edilerek Şirket ile Kuzu Otel arasında 02.06.2023 tarihinde yeniden imzalanan kira sözleşmesi kapsamında (**"Otel Kira Sözleşmesi"**) Şirket'in maliki olduğu bir adet otel ve iki adet bağımsız bölüm Kuzu Otel'e kiralanmıştır. Kuzu Otel, aylık kira bedeli olarak Şirket'e, aylık asgari kira bedeli olarak belirlenmiş olan 10.000 TL veya taşınmazın işletilmesinden sağlanan net faaliyet karının %90'ı veya brüt hasılatın %20'si arasından hangisi en yüksek ise o oranda ödeme yapacaktır. Yönetim Sözleşmesi kapsamında Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Limited Şirketi yeniden imzalanan işbu 02.06.2023 tarihli Otel Kira Sözleşmesi'nde yapılan değişikliğe 28.07.2023 tarihli yazısı ile muvafakat etmiştir. Otel Kira Sözleşmesi, işbu Hukukçu Raporu'nun 8. bölümünde incelenen Yönetim Sözleşmesi'nin yürürlükte olduğu süre boyunca yürürlükte kalmaya devam edecektir. Otel Kira Sözleşmesi'nin süresi, Otel'in açılış tarihinden itibaren 30 yıl veya Yönetim Sözleşmesi'nin fesih tarihinde hangisi daha önce ise o tarihe kadar olacaktır. Otel Kira Sözleşmesi kapsamında, Şirket, Kuzu Otel'in Yönetim Sözleşmesi'ni akdetmesini kabul etmektedir ve Otel Kira Sözleşmesi ile Yönetim Sözleşmesi arasında çelişen bir hüküm olması halinde çelişen Otel Kira Sözleşmesi hükümleri geçersiz sayılacaktır. Kiralanan taşınmaza ilişkin gerekli ruhsat ve izinlerin alınmasından Kuzu Otel sorumludur.

Otel Kira Sözleşmesi'nin feshedilmesi halinde Şirket, (i) Luxury Hotels ile Marmara Sea Otel'in işletilmesine ilişkin bir işletme sözleşmesi akdedecektir veya (ii) seçeceği bir kişi ile kira sözleşmesi akdederek bu kişinin Luxury Hotels ile Marmara Sea Otel'e ilişkin işletme sözleşmesi imzalamasını sağlayacaktır.

Şirket'in 23.06.2023 tarihli beyanı uyarınca Şirket'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla kiraya vermekte olduğu başka bir gayrimenkul bulunmamaktadır.

3.2. Bağlı Ortaklık'ın Maliki Olduğu Gayrimenkuller

İncelenen Belgeler uyarınca Kuzu Otel'in maliki olduğu bir gayrimenkul bulunmamaktadır.

3.2.1. Bağlı Ortaklık'ın Kullanımında Olan ve Mülkiyeti Üçüncü Kişilere Ait Olan Gayrimenkuller

Kuzu Otel'in "kiracı" sıfatıyla akdetmiş olduğu 3 (üç) adet kira sözleşmesi bulunmakta olup bu sözleşmelere ilişkin detaylı bilgiler aşağıda sıralanmaktadır:

KİRALANAN TAŞINMAZLAR				
Kiracı	**Kiraya Veren**	**Sözleşme Tarihi/Süresi**	**Adres**	**Kullanım Amacı**
Kuzu Otel	Can Gümüş	01.09.2022/1 yıl	Bakırköy ilçesi 3-4 Kısım Blok O 153, Kat 2, Daire 15	Mesken

01.08.2023

KİRALANAN TAŞINMAZLAR				
Kiracı	**Kiraya Veren**	**Sözleşme Tarihi/Süresi**	**Adres**	**Kullanım Amacı**
Kuzu Otel	Sina Gökçe	01.03.2022/1 yıl	Ataköy 5. Kısım 19 Mayıs Cad. 14 Blok Daire 52 Bakırköy/İstanbul	Maksimum 4 kişilik personel lojmanı
Kuzu Otel	Şirket	Eski sözleşme tarihi 01.05.2022 Güncel sözleşme tarihi 02.06.2023	50 pafta, 564 ada, 181 parsel numaralı İstanbul ili Bakırköy ilçesi Zeytinlik mahallesinde bulunan ve EK-1 Bağımsız Bölümler'de listelenen 72 adet bağımsız bölüm.	Şirket'in sahip olduğu gayrimenkuller bölümünde detayları yer alan bağımsız bölümlerin işletilmesi.

Kiracı Kuzu Otel ile kiraya veren Can Gümüş arasında 01.09.2022 tarihinde Bakırköy ilçesi 3-4 Kısım Blok O 153, Kat 2, Daire 15'te yer alan konutun personel lojmanı olarak kullanılmak üzere kiralanmasına ilişkin bir kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira süresi 1 yıl olarak belirlenmiştir.

Kiracı Kuzu Otel ile kiraya veren Sina Gökçe arasında 01.03.2022 tarihinde Ataköy 5. Kısım 19 Mayıs Cad. 14 Blok Daire 52 Bakırköy/İstanbul adresinde yer alan apartman dairesinin kiralanmasına ilişkin bir kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kiralanan taşınmazın "maksimum 4 kişilik personel lojmanı" olarak kullanılacağı işbu kira sözleşmesinde hüküm altına alınmıştır. Kira süresi 1 yıl olarak belirlenmiştir.

Şirket ile Kuzu Otel arasında akdedilen Otel Kira Sözleşmesi'ne ilişkin detaylar 3.1.6. "Şirket Tarafından Kiraya Verilen Gayrimenkuller" başlığı altında yer almaktadır.

Şirket'in 23.06.2023 tarihli beyanı uyarınca Kuzu Otel'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla kiralamakta olduğu başka bir gayrimenkul bulunmamaktadır.

3.2.2. Bağlı Ortaklık'ın Kiraya Vermekte Olduğu Gayrimenkuller

Kuzu Otel'in "kiraya veren" sıfatıyla akdetmiş olduğu 6 (altı) adet kira sözleşmesine ilişkin detaylı bilgiler aşağıda sıralanmaktadır:

KİRAYA VERİLEN TAŞINMAZLAR				
Kiracı	**Kiraya Veren**	**Sözleşme Tarihi/Süresi**	**Adres**	**Kullanım Amacı**
Ömer Hayati Kondu	Kuzu Otel	05.05.2022 /5 yıl	İstanbul ili Bakırköy ilçesi Zeytinlik mahallesi 1. bodrum kat ve 4. bodrum katlardaki 7 numaralı bağımsız bölüm	Marmara Sea Otel içerisinde kiracı tarafından münhasıran antikacı ve hediyelik eşya konsepti ile işletilmesi.
Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi	Kuzu Otel	25.02.2022 /15 yıl	İstanbul ili Bakırköy ilçesi Zeytinlik mahallesi Lobi Kat:2	Marmara Sea Otel içerisinde kiracı

01.08.2023

KİRAYA VERİLEN TAŞINMAZLAR				
Kiracı	**Kiraya Veren**	**Sözleşme Tarihi/Süresi**	**Adres**	**Kullanım Amacı**
İşletmeleri A.Ş.				tarafından "Vakko Boutique" markası altında münhasıran tekstil ve hazır giyim ürünlerinin teşhir, pazarlama ve satışının yapılması.
Milimetrik Giyim Sanayi Ltd. Şti.	Kuzu Otel	28.03.2022/5+5 yıl	İstanbul ili Bakırköy ilçesi Zeytinlik mahallesi 8 numaralı mağaza niteliğindeki bağımsız bölüm	Marmara Sea Otel içerisinde kiracı tarafından erkek ve kadına yönelik başta takım elbise, gömlek, palto ve etek olmak üzere diğer tüm giyim kategorilerinde özel dikime yönelik münhasıran terzilik hizmeti verilmesi.
Sabit Akkaya Hair Stylist Bosphorus Kuaför Salonları İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Kuzu Otel	15.03.2022/5 yıl	İstanbul ili Bakırköy ilçesi Zeytinlik mahallesi TC 03 ve TC 04 numaralı bağımsız bölümler ve Spa giriş katına Z-SPA-59 manikür pedikür salonu ve Z-SPA-57 kuaför bölümü	Marmara Sea Otel içerisinde münhasıran kiracı tarafından kuaför dükkanı amacıyla kullanılması ve klasik kuaförlük hizmetleri (kesim,

01.08.2023

KİRAYA VERİLEN TAŞINMAZLAR				
Kiracı	**Kiraya Veren**	**Sözleşme Tarihi/Süresi**	**Adres**	**Kullanım Amacı**
				boyama, yıkama, manikür, pedikür, makyaj) verilmesi.
Karizma Gayrimenkul Danışmanlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Kuzu Otel	22.08.2022/5 yıl	İstanbul ili Bakırköy ilçesi Zeytinlik mahallesi P3 kat TC-05 numaralı mağaza niteliğindeki bağımsız bölüm	Marmara Sea Otel içerisinde kiracı tarafından mağaza unvanı ve markası ile münhasıran gayrimenkul yatırım şirketi, gayrimenkul, yat ve jet satışları, mimarlık hizmetleri olarak faaliyet gösterilmesi.
Murat Dağdeviren	Kuzu Otel	01.07.2022/3 yıl	İstanbul ili Bakırköy ilçesi Zeytinlik mahallesi 564 ada 181 parselde bulunan Marmara Sea Otel'in otopark ve oto yıkama alanı	Marmara Sea Otel ziyaretçi ve müşterilerine otopark, vale ve oto yıkama hizmetinin verilmesi.

Kiracı Ömer Hayati Kondu ile kiraya veren Kuzu Otel arasında Marmara Sea Otel'in mağazalar bölümüne ilişkin 05.05.2022 tarihinde bir kira sözleşmesi akdedilmiştir. İşbu sözleşmenin konusu; Marmara Sea Otel'in bünyesinde yer alan ve kiracı tarafından münhasıran antikacı ve hediyelik eşya konsepti ile işletilecek 1. bodrum kat ve 4. bodrum katlardaki 7 numaralı bağımsız bölümün kiralanmasıdır. Bahsi geçen kira sözleşmesi taraflar arasında 5 kira yılından oluşan dönem için akdedilmiştir.

Kiracı Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş. ile kiraya veren Kuzu Otel arasında Marmara Sea Otel'in mağazalar bölümüne ilişkin 25.02.2022 tarihinde bir kira sözleşmesi akdedilmiştir. İşbu sözleşmenin konusu; Marmara Sea Otel'in bünyesinde yer alan ve kiracının münhasıran "Vakko Boutique" markası altında tekstil ve hazır giyim ürünlerinin satışı amacıyla işletilecek lobi katında yer alan Kat:2 numaralı, 45,25 metrekare büyüklüğündeki bağımsız bölümlerinin kiralanmasıdır. Bahsi geçen kira sözleşmesi taraflar arasında 5 kira yılından oluşan dönem için akdedilmiştir.

01.08.2023

Kiracı Milimetrik Giyim Sanayi Ltd. Şti. ve kiraya veren Kuzu Otel arasında Marmara Sea Otel'in mağazalar bölümüne ilişkin 28.03.2022 tarihinde bir kira sözleşmesi akdedilmiştir. İşbu sözleşmenin konusu; Marmara Sea Otel bünyesinde yer alan ve kiracının münhasıran erkek ve kadına yönelik başta takım elbise, gömlek, palto ve etek olmak üzere diğer tüm giyim kategorilerinde özel dikime yönelik terzilik hizmeti veren tek ve münhasır marka olacağını ve bu alanda faaliyet gösterme hakkının münhasıran sadece Kiracı ile sınırlı olacağının taahhüt edildiği 64,75 metrekare büyüklüğündeki 8 numaralı mağaza niteliğindeki bağımsız bölümün kiralanmasıdır. Bahsi geçen kira sözleşmesi taraflar arasında 5+5 yıl olmak üzere toplam 10 kira yılından oluşan dönem için akdedilmiştir.

Kiracı Sabit Akkaya Hair Stylist Bosphorus Kuaför Salonları İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile kiraya veren Kuzu Otel arasında Marmara Sea Otel'in mağazalar bölümüne ilişkin 15.03.2022 tarihinde bir kira sözleşmesi akdedilmiştir. İşbu sözleşmenin konusu; Marmara Sea Otel bünyesinde yer alan ve kiracı tarafından münhasıran kuaför olarak işletilecek TC 03 ve TC 04 numaralı bağımsız bölümler ve Spa giriş katına Z-SPA-59 manikür pedikür salonu ve Z-SPA-57 kuaför bölümünün kiralanmasıdır. Bahsi geçen kira sözleşmesi taraflar arasında 2+3 yıl olmak üzere toplam 5 kira yılından oluşan dönem için akdedilmiş olup 5 yıllık süre, 1'er yıllık kira dönemlerinden oluşmaktadır.

Kiracı Karizma Gayrimenkul Danışmanlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ve kiraya veren Kuzu Otel arasında Marmara Sea Otel'in mağazalar bölümüne ilişkin 22.08.2022 tarihinde bir kira sözleşmesi akdedilmiştir. İşbu sözleşmenin konusu; Marmara Sea Otel bünyesinde yer alan ve kiracı tarafından münhasıran kiracının mağaza unvanı ve markası ile gayrimenkul yatırım şirketi, gayrimenkul, yat ve jet satışları, mimarlık hizmetleri olarak faaliyet gösterecek Marmara Sea Otel'in mağazalar alanının P3 katında yer alan 79,95 metrekare büyüklüğündeki TC-05 numaralı mağaza niteliğindeki bağımsız bölümün kiralanmasıdır. Bahsi geçen kira sözleşmesi 5 kira yılından oluşan dönem için akdedilmiştir.

Kiracı Murat Dağdeviren ve kiraya veren Kuzu Otel arasında Marmara Sea Otel'in müşterine ve ziyaretçilerine yönelik 01.07.2022 tarihinde otopark işletme, vale ve oto yıkama hizmetleri sözleşmesi akdedilmiştir. İşbu sözleşmenin konusu; vale, oto yıkama ve otopark hizmetlerini sunmak için gerekli tüm otopark ve yıkama alanlarının tahsis edilmesi ve vale, otopark ve oto yıkama hizmetlerinin sağlanmasına ilişkin yükümlülüklerin belirlenmesidir. Bahsi geçen otopark işletme sözleşmesi 3 yıl için akdedilmiştir.

Şirket'in 23.06.2023 tarihli beyanı uyarınca Kuzu Otel'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla kiraya vermekte olduğu başka bir gayrimenkul bulunmamaktadır.

4. MEVZUATA UYUM, RUHSATLAR VE İZİNLER

4.1. Şirket'in ve Bağlı Ortaklık'ın Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket 24.08.2022 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla esas sözleşme değişikliğine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmuştur. Şirket'in esas sözleşme değişikliği başvurusu SPK'nın 31.03.2023 tarih ve E-12233903-340.02.35434 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket, başta SPKn ve GYO mevzuatı olmak üzere 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5543 sayılı İskân Kanunu ve Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir.

Mevzuat kapsamında belirli düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir. Şirket'in faaliyetleri başlıca aşağıda yer alan düzenlemelere tabidir.

Şirket, başta SPKn ve GYO mevzuatı olmak üzere 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5543 sayılı İskân Kanunu ve Türk hukuk mevzuatının genel hükümlerine tabi olmakla birlikte, işbu

Hukukçu Raporu'nun Şirket'e uygulanacak mevzuata, düzenlemelere ve uygulamalara ilişkin aşağıda belirtilen bu bölümü, yalnızca aşağıda yer alan bilgiler ile değil, ilgili mevzuatın tümüyle birlikte bir bütün teşkil edecek şekilde değerlendirilmelidir.

4.1.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

Şirket, SPK'dan aldığı 31.03.2023 tarih ve E-12233903-340.02-35434 sayılı izin sonrası GYO'ya dönüşmüş olduğundan, SPKn ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esaslarının düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir. GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, payların ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanmasına, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkarılmasına, tabi olacakları diğer yükümlülüklere ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.GYO'ların uyum sağlaması gereken başkaca düzenlemeler saklı kalmak üzere, bu başlıkta yalnızca temel düzenlemelere ilişkin hususlar açıklanmaktadır.

GYO'lar gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket, çıkarılmış sermayesinin 175.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet B Grubu pay ile Şirket'in mevcut ortağı Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.'ye ait 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 50.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebi ile Şirket'in SPK'ya başvuruda bulunmuştur.

4.1.2. GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği GYO'ların kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, GYO Tebliği'nin 22. maddesi ve devamında, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlemektedir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlandırmalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca; GYO'lar alım satım kârı veya kira gelirleri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

GYO'ların portföylerine alınacak bina ve benzeri yapılar için yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı

kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması istisna olarak kabul edilir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur: **(i)** ilk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerleme raporu ile tespit ettirilmesi ve **(ii)** varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

İncelenen Belgeler uyarınca, Şirket'in otel ve toptan ve perakende ticaret için kullandığı bağımsız bölümlerinin 08.02.2022 tarihli yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

4.1.3. GYO'ların Yatırımlara Yönelik Sınırlamalar

GYO'ların yatırımlarına yönelik GYO Tebliği'nde mevcut olan sınırlamalara aşağıda liste halinde yer verilmektedir:

- GYO'lar alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yoksa ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız

denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.

- GYO'lar faaliyete geçirebilmesi için belirli asgari donanıma ihtiyaç duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- GYO'lar üçüncü kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin ayni hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirebilirler.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir olarak değerlendirilmez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir.
- GYO'lar hiçbir şirkette veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

4.1.4. GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer GYO'lara,
- yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt

dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,

- gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının 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 yol, su, elektrik, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir.

Şirket, anılan düzenlemeler çerçevesinde Kuzu Otel'in %100 pay sahibidir.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesinde %100 oranın iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

4.1.5. GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında,

- gayrimenkullere,
- gayrimenkul projelerine,
- gayrimenkule dayalı haklara ve
- yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır.

Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın oluştuğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

4.1.6. GYO'ların Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu çerçevede:

- Şirket 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.

- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu SPKn ve GYO düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini SPKn ve GYO mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve yapılan incelemeler neticesinde Şirket'in tabi olduğu SPK ve GYO düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

4.1.7. Çevre Mevzuatı

Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlar için çevre mevzuat kapsamında ek izin ve onayların alınması gerekmektedir. Söz konusu mevzuatta belirtilen yükümlülüklerin ihlali, Şirket'in ve Kuzu Otel'in faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına ve/veya idari para cezası verilmesine neden olabilecektir. 2872 sayılı Çevre Kanunu ("**Çevre Kanunu**"), çevreyi korumak için teşebbüsler tarafından alınması gereken tedbirlerin genel hatlarını ve bu tedbirlere uymamanın sonuçlarını düzenlemektedir.

Çevresel Etki Değerlendirmesi

Çevreyi kirletme riski taşıyabilecek faaliyetlerde bulunan işletmeler, Çevre Kanunu madde 11 kapsamında 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ("**ÇED Yönetmeliği**") uyarınca ÇED raporu almak ve çeşitli çevre lisansları ve ikincil mevzuat kapsamında gereken ilgili diğer lisansları almakla yükümlüdür. ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ("**Çevre Bakanlığı**") tarafından dört şekilde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararı ("**ÇED Gerekli Değildir**" kararı) ilgili Yönetmelik EK-2'deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 yıl içinde

mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.

- Çevre Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı ("**ÇED Olumlu**" kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirilmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ("**ÇED Olumsuz**" kararı) ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çere üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca "ÇED Olumlu" kararı veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.

"ÇED Olumlu" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı bulunan ve eşik değeri olan projelerde yapılacak kapasite artışı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması durumunda, her bir kapasite artışı miktarının mevcut proje kapasite ile toplanması ve bu toplamın ÇED Yönetmeliği'nin EK-1'inde yer alan eşik değerde olması ya da üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 8. maddesi kapsamında; EK-2'deki listede yer alan eşik değer ve üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 16. maddesi kapsamında yeniden başvuru yapılması gerekmektedir.

Şirket bu kapsamda aşağıdaki ÇED Yönetmeliği'ne ilişkin yazıları almıştır:

- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından 01.07.2013 tarihinde İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi 50 nolu pafta, 564 pafta, 181 nolu parselde yer alan "Kat Ataköy Projesi" hakkında ÇED Yönetmeliği kapsamında verilen ÇED Olumlu Belgesi.

<u>Çevre İzni</u>

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği, çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi fazla olan faaliyetlerde bulunan işletmeler ve çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi olan faaliyetlerde bulunan işletmelerdir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin EK-1 numaralı eki uyarınca, yatak kapasitesi 200 ve daha fazla olan turizm konaklama tesisleri, tatil köyleri ve/veya turizm kompleksleri çevreye kirletici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler arasında sayılmıştır.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin 5. maddesi uyarınca ise bu işletmelerin faaliyette bulunabilmeleri için ilk olarak geçici faaliyet belgesi almaları gerekmektedir. Geçici faaliyet belgesi alan işletmelerin, belge tarihinden itibaren bir yıl içerisinde faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde: "Çevre İzin Belgesi" (emisyon, deşarj ve gürültü kontrol izinleri gibi izinlerden oluşan); veya "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" (yukarıda belirtilen çevre izni ve atıkların toplanması, geri dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken

izinlerden oluşan) almak için İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne müracaat etmesi gerekmektedir. "Çevre İzin Belgesi" ve "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" veriliş tarihinden itibaren 5 yıl süre için geçerlidir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Kanunu'nda veya ikincil mevzuatta belirtilen yükümlülüklere uymayan işletmelere uyarıda bulunabilir ve meydana gelen ihlalin giderilmesi için ilgili işletmeye süresi 1 yılı aşmayan bir düzeltme süresi verebilir. İhlalin devam etmesi halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işletmenin faaliyetlerinin tamamının veya bir kısmının, geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına karar verebilir. Çevre Kanunu hükümlerini ihlal eden işletmeler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Buna ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlulara altı aydan bir yıla kadar hapis cezası verilmesine neden olabilir.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin "*Çevre iznine tabi olmayan işletmeler*" başlıklı m.17 hükmü uyarınca, yönetmeliğin EK-1 ve EK-2 listelerinde yer aldığı halde alıcı ortama herhangi bir hava emisyonu ve atıksu deşarjı olmayan işletmeler yetkili mercie müracaat etmek zorundadır. Şirket ve Kuzu Otel, 23.06.2023 tarihli beyanı ile hava emisyonu ve atıksu deşarjı yapmamakta olduğunu beyan etmektedir. Bu kapsamda Kuzu Otel, Ataköy 2-5-6. Kısım Mahallesi, Rauf Orbay Caddesi, No: 2 /1LB, Bakırköy/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Marmara Sea Otel'in Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği uyarınca değerlendirilmesi amacıyla 09.06.2023 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü'ne çevre izin görüşü konulu başvuruda bulunmuştur. Başvuru uyarınca Kuzu Otel tarafından herhangi bir hava emisyonu ve atıksu deşarjı yapılmaması sebebiyle muafiyet belgesi verilmesi beklenmekte olup muafiyet belgesi sonrası Kuzu Otel'in ve/veya Şirket'in herhangi bir yükümlülüğü bulunmayacaktır. Muafiyet belgesinin Kuzu Otel'e verilmemesi ihtimalinde Kuzu Otel'in Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında öncelikle il müdürlüğü uygunluk yazısı başvurusu akabinde ise geçici faaliyet belgesi başvurusunda bulunması gerekecektir. Kuzu Otel'e muafiyet belgesi ve yine il müdürlüğü uygunluk yazısı akabinde geçici faaliyet belgesi verilmemesi halinde ise Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin "*Geçici faaliyet belgesi olmayan işletmeler*" başlıklı m.15/1 hükmü uyarınca 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre idari yaptırımlar uygulanabilecektir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği m.15/1 uyarınca geçici faaliyet belgesi düzenlenene kadar ise faaliyette bulunamayacaktır.

<u>Bitkisel Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliği</u>

Bitkisel Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliği, bitkisel atık yağların oluşumundan bertarafına kadar çevre ve insan sağlığına zarar vermeden yönetiminin sağlanması, yönetiminde gerekli teknik ve idari standartların oluşturulması ve buna yönelik, prensip, politika ve programların belirlenmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir. Söz konusu yönetmelik, 29314 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Atık Yönetimi Yönetmeliğinin EK-4'ünde yer alan "20 01 25 - Yenilebilir sıvı ve katı yağlar" kodu kapsamında değerlendirilen bitkisel atık yağlar ve "20 01 26 * - 20 01 25" dışındaki sıvı ve katı yağlar (A)" kodu kapsamında değerlendirilen kullanılmış kızartmalık yağları kapsar.

Bitkisel atık yağ üreten kurum, kuruluş veya işletmeler, bu yağların toplanması için çevre lisanslı geri kazanım tesisleriyle veya bitkisel atık yağ ara depolama tesisleri ile yıllık sözleşme yapmakla yükümlüdür. Bağlı Ortaklık, Bitkisel Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliği gereği atık yağ üreticisi sıfatındadır.

Bu kapsamda Bağlı Ortaklık, 01.05.2022 tarihinde geri kazanım firması Kolza Biodizel Yakıt ve Petrol Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ile bitkisel atık yağ alım sözleşmesi akdetmiştir.

4.1.8. Çevre Danışmanlık Hizmeti

ÇİLY EK-1 listesinde yer alan işletmelerin Çevre Yönetimi Hizmetleri Hakkında Yönetmelik kapsamında (i) Bakanlıktan yeterlik belgesi alarak çevre yönetim birimlerini kurma veya (ii) danışmanlık firmalarından çevre yönetimi hizmeti alma yükümlülükleri; ÇİLY EK-2 listesinde yer alan işletmelerin ise en az bir personeli sürekli istihdam etmek veya Bakanlıktan yeterlik belgesi alarak çevre yönetim birimlerini kurmak veya çevre danışmanlık firmalarından çevre yönetimi hizmeti almak yükümlülükleri bulunmaktadır.

Faaliyeti ÇİLY EK-1 listesinde yer alan Bağlı Ortaklık, T.C. Çevre, Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı'na akredite olan, Serra Çevre Danışmanlık ve İnş. San. Tic. LTD. ŞTİ Şirketi'nden çevre danışmanlık hizmetleri almaktadır.

4.1.9. Sıfır Atık

12.07.2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliği, sıfır atık sistemi kurması zorunlu olan ve gönüllülük esasına dayalı olarak sıfır atık sistemi kurmak isteyen işletmelere ilişkin hususları düzenlemektedir. Bu kapsamda ÇED Yönetmeliği kapsamında ÇED uygulamasına tabi işletmeler ve seçme eleme kriterine tabi işletmelerin sırasıyla 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla sıfır atık sistemine geçmesi ve Sıfır Atık Belgesi alması zorunludur.

Sıfır atık yönetim sistemini kuran tesisler, sorumluluk alanları dahilindeki tüm kişi ve kuruluşları atıkları türlerine göre ayırmaya ve ayrı biriktirmeye teşvik etmekle, israfı önlemeye yönelik çalışmalarda bulunarak atık oluşumunun önlenmesini veya azaltılmasını sağlamakla, sıfır atık sistemine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından çıkarılan kılavuzlara uymakla ve hizmetlerini bu kılavuzlara entegre etmekle, sıfır atık yönetim sistemini sorumluluk alanındaki tüm kişi ve kuruluşlara ilan yoluyla duyurmakla, sıfır atık yönetim sisteminin yaygınlaştırılması ve bu konudaki farkındalığın artırılmasına yönelik eğitim faaliyetleri yapmakla, sıfır atık bilgi sistemine kaydolarak gerekli bilgi ve belgeleri sisteme kaydetmekle yükümlüdür. Sıfır Atık Yönetmeliği hükümlerine aykırı hareket edenler hakkında, söz konusu aykırı fiilin niteliğine göre Çevre Kanunu, Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Belediye Kanunu, Kabahatler Kanunu veya diğer mevzuatta öngörülen idari yaptırımlar uygulanır.

T.C. İstanbul Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından Bağlı Ortaklık adına TS/34/B2/9/99 belge no.lu ve 27/04/2023 tarihli Sıfır Atık Belgesi düzenlenmiştir.

4.1.10. Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği

Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, tıbbi atıkların oluşumundan bertarafına kadar çevreye ve insan sağlığına zarar verecek şekilde doğrudan veya dolaylı bir biçimde alıcı ortama verilmesinin önlenmesine, çevreye ve insan sağlığına zarar vermeden kaynağında ayrı olarak toplanması, sağlık kuruluşu içinde taşınması, geçici depolanması, tıbbi atık işleme tesisine taşınması ve bertaraf edilmesine yönelik prensip, politika ve programlar ile hukuki, idari ve teknik esasların belirlenerek uygulanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Bağlı Ortaklık işyeri hekimi istihdam etmekte olup Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği kapsamında tıbbi atık üreticisidir. Bağlı Ortaklık'a T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı Atık Yönetimi Müdürlüğü tarafından 66876 sayılı ve 31.12.2023 tarihine kadar geçerli Tıbbi Atık Kabul Belgesi verilmiştir.

4.1.11. Sosyal Güvenlik Mevzuatı

Sosyal güvenliğe ilişkin mevzuat 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu (**"Sosyal Sigortalar Kanunu"**) ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan ikincil mevzuattan oluşmaktadır. Sosyal güvenlik mevzuatı iş kazası, meslek hastalığı ve hastalık riskleri karşısında ekonomik açıdan

korunmaya muhtaç durumda olan işçileri korumayı ve işverenlerin bu husustaki sorumluluklarını düzenler. Şirket'in işçi istihdamında bulunmasından kaynaklı işveren konumunda bulunması nedeniyle Sosyal Sigortalar Kanunu ve ikincil mevzuatta işverenlere öngörülen yükümlülüklere uymak zorundadır. Şirket en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte işyeri bildirgesini Sosyal Güvenlik Kurumu'na vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde bu bildirim Sosyal Güvenlik Kurumu'na yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez.

- Şirket'e T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı'ndan 25.02.2022 tarihli işyeri açılış bildirgesi,
- Bağlı Ortaklık'a T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı'ndan 13.10.201 tarihli işyeri açılış bildirgesi,

verilmiştir.

İncelenen Belgeler kapsamında, Şirket'in ve Kuzu Otel'in sosyal sigortalar konularına ilişkin yerine getirmediği herhangi bir borcu tespit edilmemiştir.

4.1.12. İş Sağlığı ve Güvenliği

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ikincil mevzuatı kapsamında işyerleri tehlike sınıflarına göre üç kategoride sınıflandırılmaktadır: çok tehlikeli, tehlikeli ve az tehlikeli işyerleridir. 26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin EK-1 numaralı eki uyarınca sanayi ve imalat projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri ve enerji projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri az tehlikeli işyeri nitelendirmesine tabidir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup bu çerçevede (a) mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dahil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapar, (b) işyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığını izler, denetler ve uygunsuzlukların giderilmesini sağlar, (c) risk değerlendirmesi yapar veya yaptırır, (ç) çalışana görev verirken, çalışanın sağlık ve güvenlik yönünden işe uygunluğunu göz önüne alır, (d) yeterli bilgi ve talimat verilenler dışındaki çalışanların hayati ve özel tehlike bulunan yerlere girmemesi için gerekli tedbirleri alır.

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında işyeri risk analizlerinin hazırlanması veya revizyonunda teknik destek verilmesi, acil durum planları, yangınla mücadele ve ilk yardım ile ilgili çalışmaların yürütülmesinde teknik destek verilmesi, yangın eğitiminin verilmesi ve tatbikatlarının yapılarak raporlanması, senaryolu yangın tahliye tatbikatlarının yapılması ve raporlanması, iş sağlığı ve güvenliği sistemi dokümantasyon yapısının oluşturulmasında teknik destek verilmesi, iş sağlığı ve güvenliği eğitimlerinin verilmesi, periyodik olarak denetimlerin yapılması ve raporlama, alt işverenlere yönelik örnekleme yöntemi ile dokümantasyon denetimlerinin yapılması, işyerinde kullanılması gereken güvenlik ve sağlık işaretlerinin tespit edilmesi, işyerinde kullanılması gereken kişisel koruyucu donanım standartlarının hazırlanması, işyerinde çalışan personelin görevlerine göre yapılacak olan sağlık muayene ve tetkiklerini belirten sağlık standardının hazırlanması, işyerinde yapılacak olan test ve ölçümlere ilişkin izleme ve ölçme planının oluşturulması ve takibi, mevzuat değişikliklerinden firmanın haberdar edilmesi ve değişikliklerin işyerine entegre edilmesinde teknik destek verilmesi, iş müfettişleri tarafından yapılacak olan denetimlere iştirak edilmesi, kaza-araştırma raporlarının oluşturulması

ve/veya oluşturulan raporların kontrolü ve kaza sonrası düzeltici faaliyetlerin belirlenmesinde teknik destek verilmesi ve 15.05.2013 tarihli ve 28648 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çalışanların İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik gereğince işyerinde çalışan üst düzey, orta düzey ve diğer çalışanlara yapılacak olan yıllık eğitim planına göre eğitimlerin verilmesi. İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu 6. maddesi uyarınca ilgili işyerlerinin iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi görevlendirmesi gerekmektedir. Bu yükümlülüğü ihlal eden işverenler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Bu kapsamda, iş güvenliği uzmanı veya işyeri hekimi görevlendirmeyen işverene her bir görevlendirmediği kişi için 2023 yılı itibarıyla en az 38.876 TL ve aykırılığın devam ettiği her ay için aynı miktar para cezası uygulanır. İş güvenliği uzmanı veya işyeri hekimi görevlendirmeyen işverene ilişkin para cezaları yüzde elli oranında artırılarak uygulanır.

Şirket, ilgili mevzuat uyarınca işyeri hekimi istihdam etmekle yükümlü değildir.

Kuzu Otel, Dönüşüm İş Sağlığı ve Güvenliği Danışmanlık Eğitim Yazılım Mühendislik Organizasyon San. ve Ticaret Ltd. Şti. ile; 01.08.2023 tarihine kadar geçerli olan ve az tehlikeli olarak sınıflandırılmış olan otelcilik faaliyeti kapsamında iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi görevlendirilmesi amacıyla İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmet Sözleşmesi akdetmiş olup işyeri hekimi hizmeti almaktadır.

İncelenen Belgeler ve ilgili mevzuatın değerlendirilmesi neticesinde Şirket'in veya Kuzu Otel'in, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatını ihlal ettiğine ilişkin herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

4.1.13. Veri Koruma

Türkiye'nin ilk veri koruma kanunu olan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ("**KVKK**"), 95/46/AT sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi örnek alınarak hazırlanmıştır. 7 Ekim 2016 tarihi itibarıyla kişisel verilerin yasadışı yollarla toplanması, işlenmesi ve iletilmesi durumunda 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu tahtında idari para cezaları ve cezai yaptırımlar getirilmiştir. KVKK aşağıdaki önemli hükümleri içermektedir:

- kişisel bilgiler sadece veri sahibinin açık rıza vermesi halinde işlenebilir;
- veri sahipleri kendi kişisel verilerine erişme ve veri sorumlusuna başvurma hakkına sahiptir;
- ülke dışına veri transferi için veri sahibinin açık rızası gereklidir ve
- kuruluşlar bilgi güvenliği sağlamak için gerekli güvenlik önlemlerini almak zorundadır.

KVKK, kişisel veri işleyen tüm şirketler için geçerlidir ve gerçek kişi müşterilere, tedarikçilere ve çalışanlara ilişkin kişisel verileri kapsamaktadır. KVKK uyarınca veri sorumlusu, kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder.

Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 11.03.2021 tarih ve 2021/238 sayılı Kararı kapsamında:

- Yıllık çalışan sayısı 50'den çok veya yıllık mali bilanço toplamı 25 milyon TL'den çok olan gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları ile yurtdışında yerleşik gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları;
- Yıllık çalışan sayısı 50'den az ve yıllık mali bilanço toplamı 25 milyon TL'den az olup ana faaliyet konusu özel nitelikli kişisel veri işleme olan gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları; ve
- Kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşu veri sorumluları 31.12.2021 tarihine kadar Veri Sorumluları Siciline ("**VERBİS**") kaydolmak zorundadır.

KVKK'da, aralarında hapis cezalarının, idari para cezalarının ve tazminatların da bulunduğu çeşitli yaptırımlar bulunmaktadır. KVKK'yı ihlal eden veri sorumluları, bir yıldan dört yıla kadar hapis cezasını da kapsayan çeşitli cezalara çarptırılabilir. 2023 yılı için veri sorumlusunun **(i)** verilerin konusu olan kişiye gerekli bildirimlerde bulunmaması halinde 29.852 ila 597.191 TL; **(ii)** veri güvenliğiyle ilgili yükümlülüklere uymadığı takdirde,89.571 ile 5.971.989TL; **(iii)** Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun verdiği kararlara uymadığı takdirde 149.285 TL ile 5.971.989 TL; **(iv)** VERBİS kayıt yükümlülüğünü yerine getirmediği takdirde, 119.428,98 ile 5.971.989 TL arasında para cezasına çarptırılabilir. Söz konusu tutarlar her yıl yeniden değerleme oranına göre artırılmaktadır. İlgili kişiler, veri sorumlularından ve veri işleyenlerden zararlarının tazminini talep etme hakkına sahiptirler.

İncelenen Belgeler uyarınca, Kişisel Verileri Koruma Kurumu nezdinde Şirket aleyhine yürütülen herhangi bir ceza, soruşturma veya talep bulunmadığı ve Kişisel Verileri Koruma Kurumu nezdinde Şirket aleyhine şikâyette bulunulmadığı tespit edilmiştir.

KVKK'nın "Veri Sorumluları Sicili" başlıklı 16. maddesi uyarınca kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, veri işlemeye başlamadan önce VERBİS'e kaydolmak zorundadır. Ancak, işlenen kişisel verinin niteliği, sayısı, veri işlemenin kanundan kaynaklanması veya üçüncü kişilere aktarılma durumu gibi Kurulca belirlenecek objektif kriterler göz önüne alınmak suretiyle, Kurul tarafından, VERBİS'e kayıt zorunluluğuna istisna getirilebilir. Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 11.03.2021 tarih ve 2021/238 sayılı Kararı kapsamında yıllık çalışan sayısı 50'den çok veya yıllık mali bilanço toplamı 25 milyon TL'den çok olan gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları ile yurtdışında yerleşik gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları VERBİS'e kayıtlı olmakla yükümlüdür.

Şirket'in ve Kuzu Otel'in yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda VERBİS kayıt yükümlülükleri bulunmaktadır. Kamuya açık VERBİS sicili kayıtları uyarınca Şirket'in ve Kuzu Otel'in VERBİS'e kayıtlı olmadığı tespit edilmiştir. KVKK'nın 18. maddesi uyarınca VERBİS'e ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmeyen şirketler hakkında yalnızca idari para cezası uygulanmakta olup VERBİS kayıt yükümlülüğünü yerine getirmeyen şirketler, 2023 yılı için 119.428,98 ile 5.971.989 TL arasında para cezasına çarptırılabilir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket ve Kuzu Otel VERBİS kayıt yükümlülüğünü bulunmakta olup Şirket'ten alınan 23.06.2023 tarihli beyan uyarınca, Şirket ve Kuzu Otel tarafından VERBİS'e kaydolmak için gerekli başvuruların yapılacağı belirtilmiştir.

4.1.14. İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

<u>İnşaat ve Yapı Kullanımı</u>

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı (inşaat ruhsatı) alınması mecburidir. Ayrıca, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde ise bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik bürolarından yapı kullanma izni alınması gerekir.

GYO Tebliğ madde 25(1)'de belirtildiği üzere GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

İlk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin

başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İznin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat sürecinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, çevre her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

Şirket'in 23.06.2023 tarihli beyanı uyarınca inşası devam eden proje bulunmamaktadır.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in portföyünde yer alan tüm gayrimenkullere ilişkin 08.02.2022 tarihli yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Kuzu Otel'in portföyünde herhangi bir gayrimenkul yer almamaktadır.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu imar ve kat mülkiyeti düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir eksiklik, dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir.

<u>İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı</u>

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca faaliyeti sırasında çerçevesinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseseler gayrisıhhi müessese olarak adlandırılmaktadır. Gayrisıhhi müesseseler de kendi içlerinde birinci, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisıhhi müesseseler olarak üçe ayrılmaktadırlar. Konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gereken müesseseler birinci sınıf gayrisıhhi müessese olarak adlandırılırken, konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gerekmeyen, bununla birlikte müessesenin faaliyetinin gerektirdiği durumlarda izin verilmeden önce civarında ikamet edenlerin esenlik ve istirahati hususunda konumu, tesisatı ve vaziyeti itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşması için inceleme yapılması gerekli müesseseler ikinci sınıf gayrisıhhi müessese olarak adlandırılmaktadırlar. Bu kapsamda, söz konusu müesseseler: (i) geçerli bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında faaliyet göstermeli ve (ii) işletmenin faaliyet alanında gerekli mesleki niteliklere sahip bir yönetici atamalıdır. Belediyeler, hijyenik ve hijyenik olmayan tesisleri denetleme ve bu tesislerin kamu sağlığı ve çevre bakımından tehlike arz etmesi halinde, söz konusu tesisin faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulması dahil olmak üzere gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Şirket'in ve Kuzu Otel'in işyeri açma ve çalışma ruhsatları durumları aşağıda belirtilmiştir:

- Ataköy 2-5-6 Kısım Mah. Rauf Orbay Cad. 9. Blok Kapı No: 2/1LB İç Kapı No: 1 Ada:564 Pafta:50 Parsel:181 adresinde yer alan Marmara Sea Otel projesi için T.C. Bakırköy Belediye Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü tarafından Kuzu Otel'e 30.03.2022 tarihli ve 20220170 arşiv numaralı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilmiştir.
- Şirket'in merkez ofisi için Şişli Belediye Başkanlığı nezdinde 23.12.2022 tarihinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı başvurusu yapılmış olup ruhsat inceleme süreci devam etmektedir. İşyeri

Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik madde 6 uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir.

Şirket'ten alınan 23.06.2023 tarihli beyan uyarınca, Şirket merkezinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı eksikliği nedeniyle kapatılması halinde merkezin farklı lokasyona taşınabileceği ve bu doğrultuda Şirket faaliyetlerinin önemli derecede olumsuz etkilenmeyeceği anlaşılmıştır.

Tütün Mamulleri ve Alkollü İçkilerin Satışına ve Sunumuna İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğe İlişkin İzinler

Tütün mamulleri ve alkollü içkilerin, tanıtımına, satışına ve sunumuna ilişkin faaliyetlerde, kamu ve birey sağlığının gözetilmesi, rekabetin tesisi, tüketici seçeneklerinin korunması, reklam koşullarının belirlenmesi, tüketici bilincinin geliştirilmesi ve faaliyetlerin kayıt alınması suretiyle piyasa takip ve kontrolünün sağlanmasına yönelik uyulması gereken usul ve esasları kapsayan Tütün Mamulleri ve Alkollü İçkilerin Satışına ve Sunumuna İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik uyarınca Tütün ve Alkol Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından açık alkollü içki satış belgesi düzenlemek suretiyle alkollü içki sunum izni verilen yerlerde açık olarak tüketime sunulabilir. Ruhsat veya diğer izin belgelerini düzenlemeye yetkili merci tarafından işyerinin faaliyetine izin verilen alanlar işyeri sınırları içi kabul edilir.

Şirket'in açık alkollü satışı ya da sunumu bulunmamaktadır.

Kuzu Otel'e ilişkin, Türkiye Cumhuriyeti Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından verilen 08/04/2022 tarihli ve 3404003367Aİ sicil numaralı "Açık Alkollü İçki Satış Belgesi" bulunmaktadır.

Turizm İşletmesi Belgesi

Turizm sektöründe, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ve ilgili mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda ("Kültür ve Turizm Bakanlığı") turizm yatırımı belgesi veya turizm işletme belgesi alınması zorunludur. Yetkili idare tarafından işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilen konaklama işletmelerinin bu ruhsatı aldıkları tarihten itibaren bir yıl içinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan turizm işletmesi belgesi almaları gerekmektedir. Turizm işletmesi belgesi alamayan konaklama ve plaj işletmeleri, işletmeye açılamaz ve faaliyette bulunamaz. Bu işletmelerin işyeri açma ve çalışma ruhsatı Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca yapılan bildirim üzerine yetkili idare tarafından bir ay içinde iptal edilir ve faaliyetlerine son verilir.

Turizm İşletme Belgesi; turizm sektörü yatırımlarında, turizm tesislerinin yatırımlarının tamamlanıp işletmeye geçildiği anda alınan ve turistik tesisin mevzuata uygun niteliklerde yapıldığını ve uygun şekilde işletmeye geçildiğini gösterir bir belgedir.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun "Belge İptali" başlıklı 34. maddesi uyarınca turizm işletme belgesi, özellikle aşağıda yer alan hal ve durumların gerçekleşmesi halinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından iptal edilebilir:

- Turizm belgesinde belirtilen belge sahibinin ya da işletmecinin değişmesi halinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen sürede uygun evrakın sunulmaması veya belge sahibi değişikliğinin uygun görülmesine rağmen doğacak yükümlülüklerin yerine getirilmemesi,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen sürede işletme iznine esas belgenin gönderilmemesi,
- İşletmeye açılan turizm yatırım belgeli tesise ilişkin işletme iznine esas belgenin Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen süre içerisinde gönderilmemesi veya bu tesislerde yapılan denetimde tespit edilen eksikliklerin Bakanlıkça verilen sürede giderilmemesi nedeniyle kısmi turizm işletmesi veya turizm işletmesi belgesi düzenlenememesi,
- Tür, sınıf veya kapasite değişikliği nedeniyle tesisin turizm belgesinin yeniden düzenlenmesinin uygun görülmesi,
- Yapılan denetim ya da sınıflandırma çalışması sonucunda niteliklerin önemli ölçüde kaybedilmiş olduğunun tespit edilmesi,
- İşletme faaliyetine son verilmesi ve
- Turizm Teşvik Kanunu'ndaki diğer hallerde.

Kuzu Otel'in Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan 19.11.2015 tarih ve 16466 sayılı Turizm Yatırım Belgesi bulunmakta olup bu belgede yatırımın tamamlanma süresi 19.11.2021 tarihi olarak belirlenmiştir. Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca turizm yatırımı belgeli tesisin kısmen veya tamamen işletmeye açıldığının tespit edilmesi veya belge sahibi tarafından bildirilmesi halinde; belgede belirtilen süreye bakılmaksızın yatırım süresi sona erer. Bu durumda, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından tesise kısmi turizm işletmesi belgesi veya turizm işletmesi belgesi düzenlenmesi süreci başlatılmaktadır. Bu kapsamda Kuzu Otel, JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea projesi için "5 Yıldızlı Otel" sınıfında ve türünde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan 29.04.2022 tarih ve 20435 sayılı Turizm İşletmesi Belgesi almıştır.

Sonuç olarak, Şirket'in ve Kuzu Otel'in ilgili mevzuat tahtında temin edilmesi gereken yetki, izin, ruhsat vb. belgelere sahip olduğu veya buna ilişkin gerekli başvuruların yapıldığı veya yapılacağı tespit edilmiştir. Şirket'in merkez ofisi için İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı ve Kuzu Otel'in faaliyetleri kapsamında alacağı çevre izni ve Şirket ve Kuzu Otel'in VERBİS kayıtlarına ilişkin veriler incelememize sunulmamıştır. Bu kapsamda, Şirket'in (i) merkez ofisi için Şişli Belediye Başkanlığı nezdinde 23.12.2022 tarihinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı başvurusu yapılmış olduğu ve ruhsat inceleme sürecinin devam ettiği, Şirket'ten alınan 23.06.2023 tarihli beyan uyarınca, Şirket merkezinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı eksikliği nedeniyle kapatılması halinde farklı lokasyona taşınabileceği ve bu doğrultuda Şirket faaliyetlerinin önemli derecede olumsuz etkilenmeyeceği, (ii) 09.06.2023 tarihinde Kuzu Otel'in Marmara Sea Otel projesinin çevre izin görüşü için T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne başvuruda bulunduğu tespit edilmiştir.

5. FİKRİ MÜLKİYET

5.1. Şirket'in Fikri ve Sınai Mülkiyet Hakları

Şirket'in fikri ve sınai mülkiyet hakları, Şirket'in ticari unvanı, markaları ve patentlerinden oluşmaktadır ve söz konusu fikri ve sınai mülkiyet hakları aşağıda Şirket özelinde açıklanmıştır.

01.08.2023

Şirket tarafından sunulan ve incelenen belgeler ışığında ve Şirket'ten alınan 23.06.2023 tarihli beyan uyarınca işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla,

- Şirket'in kullanmakta olduğu bütün fikri ve sınai mülkiyet hakları Şirket adına tescillidir veya bunlar hususunda usulüne uygun lisans sözleşmeleri akdedilmiştir.
- Şirket'in fikri veya sınai mülkiyet hakları üzerinde üçüncü kişiler lehine tescilli bir lisans veya başkaca hak bulunmamaktadır.
- Şirket, faaliyetleri kapsamında ihtiyaç duyduğu tüm fikri ve sınai mülkiyeti çekişmesiz ve tam yetkili olarak kullanmaktadır.

5.1.1. Marka

5.1.1.1. Şirket'in Yurtiçi Tescilli Markaları

Türk Patent ve Marka Kurumu'nun elektronik kayıtları (https://online.turkpatent.gov.tr/trademark-search/pub/trademark_search) üzerinden gerçekleştirilen inceleme neticesinde, detayları aşağıdaki tabloda belirtilen 3 adet markanın tamamının, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket adına tescil edilmiş olduğu anlaşılmıştır. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in sahip olduğu markalara ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Başvuru No	Koruma Tarihi	Marka Adı/Görseli	Nice Sınıfları	Durum
2022/040129	22.03.2022	KUZUGRUP GAYRİMENKUL	19 / 35 / 36 / 37 / 41 / 43 / 44 /	Marka tescillidir. Yenileme tarihi: 22.03.2032
2022/040130	22.03.2022	KUZU GAYRİMENKUL	19 / 35 / 36 / 37 / 41 / 43 / 44 /	Marka tescillidir. Yenileme tarihi: 22.03.2032

5.1.1.2. Şirket'in Yurtdışı Tescilli Markaları

Dünya Fikri Mülkiyet Örgütü'nün (WIPO) elektronik kayıtları (https://branddb.wipo.int/branddb/en) üzerinden gerçekleştirilen inceleme neticesinde, Şirket adına tescil edilen herhangi bir marka bulunmadığı anlaşılmıştır.

5.1.2. Patent

Türk Patent ve Marka Kurumu'nun elektronik kayıtları (https://online.turkpatent.gov.tr/trademark-search/pub/trademark_search) üzerinden gerçekleştirilen inceleme neticesinde Şirket adına tescil edilen herhangi bir patentin bulunmadığı anlaşılmıştır.

5.1.3. Endüstriyel Tasarım

Türk Patent ve Marka Kurumu'nun elektronik kayıtları (https://online.turkpatent.gov.tr/trademark-

search/pub/trademark_search) üzerinden gerçekleştirilen inceleme neticesinde, Şirket adına tescil edilen herhangi bir endüstriyel tasarım bulunmadığı anlaşılmıştır.

5.1.4. Alan Adı

İncelenen Belgeler uyarınca Şirket tarafından kullanılan 1 adet alan adı bulunduğu tespit edilmiştir. Şirket'in alan adlarına ilişkin olarak kayıt operatörü tarafından düzenlenen faturalar üzerinde yapılan incelemeler ve kamuya açık kaynaklar (örn. "*who is*") üzerinden gerçekleştirilen sorgulamalar neticesinde söz konusu alan adlarının Kuzu Toplu Konut'a tahsisli olduğu tespit edilmiş ise de işbu alan adının Şirket'e devredilmesi için gerekli işlemlere başlanmıştır. Söz konusu alan adına ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Alan Adı	Alan Adı Sahibi	Tescil Tarihi	Geçerlilik Süresi
kzgyo.com	Kuzu Toplu Konut	05.05.2023	05.05.2026

5.2. Bağlı Ortaklık'ın Fikri ve Sınai Mülkiyet Hakları

Kuzu Otel'in fikri ve sınai mülkiyet hakları, Kuzu Otel'in ticari unvanı, markaları ve patentlerinden oluşmaktadır ve söz konusu fikri ve sınai mülkiyet hakları aşağıda Kuzu Otel özelinde açıklanmıştır.

İncelenen Belgeler ve Şirket'ten alınan 23.06.2023 tarihli beyan uyarınca işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla,

- Kuzu Otel'in kullanmakta olduğu bütün fikri ve sınai mülkiyet hakları Kuzu Otel adına tescillidir veya bunlar hususunda usulüne uygun lisans sözleşmeleri akdedilmiştir.
- Kuzu Otel'in fikri veya sınai mülkiyet hakları üzerinde üçüncü kişiler lehine tescilli bir lisans veya başkaca hak bulunmamaktadır.
- Kuzu Otel faaliyetleri kapsamında ihtiyaç duyduğu tüm fikri ve sınai mülkiyeti çekişmesiz ve tam yetkili olarak kullanmaktadır.

5.2.1. Marka

5.2.1.1. Bağlı Ortaklık'ın Yurtiçi Tescilli Markaları

Türk Patent ve Marka Kurumu'nun elektronik kayıtları (https://online.turkpatent.gov.tr/trademark-search/pub/trademark_search) üzerinden gerçekleştirilen inceleme neticesinde, detayları aşağıdaki tabloda belirtilen 5 adet markanın tamamının, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in Kuzu Otel adına tescil edilmiş olduğu anlaşılmıştır. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in Bağlı Ortaklığı'nın sahip olduğu markalara ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

01.08.2023

Başvuru No	Koruma Tarihi	Marka Adı/Görseli	Nice Sınıfları	Durum
2022/040131	22/03/2022	KUZU	19 / 35 / 36 / 37 / 41 / 43 / 44 /	Marka tescillidir. Yenileme tarihi: 22.03.2032
2022/036259	15.03.2022	THE PEARL BY MARMARA SEA	43 /	Marka tescillidir. Yenileme tarihi: 15.03.2032
2022/036258	15.03.2022	SAIL By MARMARA SEA	43 /	Marka tescillidir. Yenileme tarihi: 15.03.2032
2022/036257	15.03.2022	THE VITOLA LOUNGE By MARMARA SEA	43 /	Marka tescillidir. Yenileme tarihi: 15.03.2032
2022/036260	15.03.2022	ceres		Marka tescillidir. Yenileme tarihi: 15.03.2032

5.2.1.2. Bağlı Ortaklık'ın Yurtdışı Tescilli Markaları

Dünya Fikri Mülkiyet Örgütü'nün (WIPO) elektronik kayıtları (https://branddb.wipo.int/branddb/en) üzerinden gerçekleştirilen inceleme neticesinde, Kuzu Otel adına yurtdışında tescil edilen herhangi bir marka bulunmadığı anlaşılmıştır.

5.2.2. Patent

Türk Patent ve Marka Kurumu'nun elektronik kayıtları (https://online.turkpatent.gov.tr/trademark-search/pub/trademark_search) üzerinden gerçekleştirilen inceleme neticesinde Kuzu Otel adına tescil edilen herhangi bir patentinin bulunmadığı anlaşılmıştır.

5.2.3. Endüstriyel Tasarım

Türk Patent ve Marka Kurumu'nun elektronik kayıtları (https://online.turkpatent.gov.tr/trademark-search/pub/trademark_search) üzerinden gerçekleştirilen inceleme neticesinde, Kuzu Otel adına tescil edilen herhangi bir endüstriyel tasarım bulunmadığı anlaşılmıştır.

5.2.4. Alan Adı

İncelenen Belgeler uyarınca Kuzu Otel tarafından kullanılan adet alan adı bulunmamaktadır.

6. SİGORTA

Şirket ve Kuzu Otel, faaliyetlerini yürütmek için çeşitli sigortalar yaptırmıştır. Şirket'in 23.06.2023 tarihli beyanına göre, mevcut sigorta poliçeleri sonlandığında enflasyona bağlı olarak ve yapılabilecek olan yeni yatırımlar çerçevesinde prim artışları olabileceği düşünülmektedir. Şirket ve Kuzu Otel'in sigortalarına ilişkin tablo işbu Hukukçu Raporu EK-2'de sunulmuştur.

Şirket ve Kuzu Otel, mevzuat uyarınca Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet Sigortası, Zorunlu Mali Sorumluluk Sigortası ve İşyeri Paket Sigortası yaptırmakla yükümlüdür. İncelenen Belgeler uyarınca Şirket ve Kuzu Otel'in Sigorta poliçelerinin kapsamı ilgili mevzuat için yeterlidir ve zorunlu sigortaların tamamı yaptırılmıştır ve ayrıca işbu Hukukçu Raporu EK-2'de yer alan Şirket ve Kuzu Otel'in sigortalarına ilişkin tabloda tarihi biten sigortaların yenileceği Şirket tarafından teyit edilmiştir.

7. İSTİHDAM

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, İncelenen Belgeler uyarınca Şirket'in ve Kuzu Otel'in toplam 272 çalışanı bulunmaktadır. Bu çalışanlarla olan hizmet ilişkisi 4857 sayılı İş Kanunu uyarınca yapılan iş sözleşmeleri ile kurulmuştur. Bu çalışanların **52**'si beyaz yaka **220'si** ise mavi yaka çalışandır.

Şirket'in23.06.2023 tarihli beyanı uyarınca Şirket bünyesinde çalışan sendikalı işçi bulunmamaktadır ve Şirket toplu iş sözleşmesine taraf değildir. Şirket'in 23.06.2023 tarihli beyanı uyarınca Şirket bünyesinde çalışan yabancı işçi bulunmamakta olup Bağlı Ortaklık bünyesinde ise 6 yabancı personel bulunmaktadır. Şirket'in 23.06.2023 tarihli beyanı uyarınca, Şirkette son 12 ay içinde grev ve lokavt kararı alınmamıştır.

4857 sayılı İş Kanunu'nun ("**İş Kanunu**") işverenlere getirdiği çalıştırma yükümlülükleri kapsamında ilgili eşikleri aşan işverenlerin engelli personel istihdam etme yükümlülükleri mevcuttur. Anılan kanun kapsamında 50 ve daha fazla işçi çalıştıran özel sektör işverenlerinin çalışanların %3'ü oranında engelli personel istihdam etme zorunlulukları bulunmaktadır. İncelenen Belgeler uyarınca, İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in engelli çalışan istihdam etmekle yükümlülüğü bulunmamakta olup, Kuzu Otel bünyesinde çalışan 6 engelli çalışan bulunmaktadır. Bu kapsamda Kuzu Otel, İş Kanunu uyarınca gerekli engelli çalışan sayısını sağlamamaktadır. Engelli personel istihdamına ilişkin çalışmalar 23.06.2023 tarihli Şirket beyanı uyarınca devam etmektedir.

Şirket'te üst düzey çalışanlar ve mavi ve beyaz yaka çalışanlar ile standart belirsiz süreli iş sözleşmesi imzalanmaktadır. Kuzu Otel, yabancı personelleri ile 1 yıl süreli belirli süreli iş sözleşmeleri akdetmiştir.

Şirket'in beyaz yakalı çalışanlar ile yaptığı iş sözleşmeleri gizlilik ve rekabet etmeme hükümleri içermektedir. Üst düzey çalışanlara belli koşullar altında pay alım opsiyonu tanınmamıştır. Tarafımızca

İncelenen Belgeler doğrultusunda çalışanların sağlık sigortası bulunduğu tespit edilmiştir.

Şirket ve Bağlı ortaklık, yönetim kurulu üyelerine %100 kapsamlı aile dahil özel sağlık sigortası, müdür pozisyonları için %80 kapsamlı aile dahil özel sağlık sigortası, diğer personellerine ise tamamlayıcı sağlık sigortası yaptırmaktadır.

8. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

8.1. Şirket'in Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler

Şirket'in faaliyetlerini yürütmesi amacıyla imzaladığı sözleşmeler: (i) ana faaliyet sözleşmeleri ve (ii) diğer sözleşmeler olup ilgili sözleşmelere ilişkin detaylar aşağıda verilmiştir.

Şirket'in imzalamış olduğu sözleşmeler incelediğinde Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenleme tespit edilmemiştir.

8.1.1. Şirket'in Ana Faaliyet Sözleşmeleri

İşbu Hukukçu Raporu'nun 3. bölümünde detaylıca izah edildiği üzere, Şirket, Zeytinlik Mh. Bakırköy İstanbul 564 ada 181 parselde kayıtlı taşınmazın ("**Otel Taşınmazı**") sahibidir. Şirket'in ana faaliyeti, Otel Taşınmazı üzerinde dünyaca ünlü oteller zinciri "*JW Marriott*" markasını haiz bir otel kurmak, bu husus için gerekli iş birlikleri gerçekleştirmek, bu oteli işlettirmek ve karını paylaşmaktır. Şirket, bu faaliyet amaçları ("**Ana Faaliyet**") çerçevesinde aşağıda yer alan şekilde bir kurgu geliştirmiştir:

- Otel Taşınmazı, Şirket mülkiyetinde, Şirket portföyünde kalacaktır.
- Şirket, Otel Taşınmazı'nı, Kuzu Otel'e kiralayacaktır.
- Otel Taşınmazı üzerine inşa edilecek otelin ("**JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea**" veya kısaca "**Marmara Sea Otel**") "*JW Marriott*" markası altında işletilmesi, kontrol edilmesi ve taraflar arasındaki gelir paylaşımı belirleyen aşağıdaki iş birliği sözleşmeleri akdedilmiştir:
    - Kuzu Otel, "*JW Marriott*" markası sahibi şirketler grubunun Türkiye ayağı olan Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Limited Şirketi (**"Luxury Hotels"**) *(ile Luxury Hotels'in pay sahibi Luxury Hotels International Management Company B.V. ("LHIMC"))* arasında 17.11.2022 tarihinde tadil edilmiş haliyle JW Mariott Hotel İstanbul Marmara Sea Yönetim Sözleşmesi ("**Yönetim Sözleşmesi**")
    - Şirket, Kuzu Otel ve Luxury Hotels arasında 06.09.2022 tarihinde, Otel Taşınmazı sahibinin anılan kurguya uyacağının kayıt altına alınması için akdedilmiş *The Lessor Non-Disturbance Agreement* (**"Rahatsız Etmeme Sözleşmesi"**)
    - Kuzu Otel ve *JW Marriott*" markası sahibi şirketler grubunun bir parçası olan Global Hospitality Licensing S.a.r.l ("**Global Hospitality**") arasında 22.04.2022 tarihinde yenilenmiş haliyle akdedilmiş, Marmara Sea Otel ile bağlantılı olarak yurtdışında gerçekleştirilecek hizmetlere ilişkin akdedilen Uluslararası Hizmet Sözleşmesi ("**Uluslararası Hizmet Sözleşmesi**")
    - Kuzu Otel ve Global Hospitality ile 22.04.2022 tarihinde yenilenmiş haliyle akdedilmiş, ödenecek telif bedellerine dair sözleşme ("**Lisans Sözleşmesi**")
    - Marmara Sea Otel'in otel kısmı dışında kalan bölümlerinden rezidanslara ("**Rezidanslar**") ilişkin olarak 17.11.2022 tarihinde "*Rezidans Pazarlama Lisansı Sözleşmesi*" ve "*Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi*" isimli sözleşmeler ("**Rezidans Sözleşmeleri**")

- Şirket, Kuzu Otel ve Marriott International Design & Construction Services, Inc. ("**MIDCS**") arasında, 06.09.2022 tarihinde tadil edildiği haliyle akdedilen Teknik Hizmetler Sözleşmesi ("**Teknik Hizmetler Sözleşmesi**")

(hepsi birlikte "**Ana Faaliyet Sözleşmeleri**") akdedilmiştir.

Ana Faaliyet Sözleşmeleri, aşağıda detaylandırılmıştır.

8.1.1.1. Yönetim Sözleşmesi

Şirket, Marmara Sea Otel'in işletmeciliğini, Otel Kira Sözleşmesi çerçevesinde Kuzu Otel'e bırakmıştır. Bu sebeple Şirket, Ana Faaliyet Sözleşmeleri'nin temelini oluşturan Yönetim Sözleşmesi'ne taraf değildir. Ancak Şirket, 06.09.2022 tarihinde akdedilen bir garanti mektubu çerçevesinde Yönetim Sözleşmesi'nde Kuzu Otel'in yükümlülükleri çerçevesinde bir garanti vermiştir.

Yönetim Sözleşmesi hususundaki detaylı incelemelerimize işbu Hukukçu Raporu'nun 8.2.1.1 bölümünden ulaşabilirsiniz.

8.1.1.2. Rahatsız Etmeme Sözleşmesi

Şirket, Kuzu Otel ve Luxury Hotels arasında 06.09.2022 tarihinde *The Lessor Non-Disturbance Agreement* (**"Rahatsız Etmeme Sözleşmesi"**) akdedilmiştir. İşbu sözleşme, imza tarihinde yürürlüğe girecek ve Yönetim Sözleşmesi'nin feshi ile sona erecektir.

Rahatsız Etmeme Sözleşmesi genel olarak, işbu Hukukçu Raporu'nun 8.2.1.1 bölümünde detaylıca açıklanan Yönetim Sözleşmesi hükümlerinin Şirket tarafından tanınması ve bu hususta Luxury Hotels'e aşağıda ele alınan birtakım hakların tanınması hususunu düzenlemektedir. Rahatsız Etmeme Sözleşmesi'nden doğan uyuşmazlıklara İngiliz Hukuku uygulanacak ve işbu uyuşmazlıklar Uluslararası Ticaret Odası önünde tahkim yolu ile çözümlenecektir

Kira Sözleşmesi Tadil Yasağı

Rahatsız Etmeme Sözleşmesi uyarınca Kuzu Otel ile Şirket arasında akdedilen Marmara Sea Otel'in kiralanmasına ilişkin 02.06.2023 tarihli Otel Kira Sözleşmesi ("**Otel Kira Sözleşmesi**") Luxury Hotels'in yazılı onayı olmaksızın tadil edilmeyecektir.

Bağlı Ortaklık'ın Otel Kira Sözleşmesi'ni İhlal Etmesi Halinde Uygulanacak Hükümler

Otel Kira Sözleşmesi çerçevesinde Kuzu Otel'in temerrüde düşmesi halinde, Luxury Hotels'in, ilgili akde muhalefet durumunu, kendi inisiyatifi dahilinde giderme hakkı olacaktır. Bu çerçevede;

- Şirket, Kuzu Otel'in, Otel Kira Sözleşmesi'ni ihlal etmesi halinde bu durumu Luxury Hotels'e bildirecektir (**"İhlal Bildirimi"**).
- Şirket, İhlal Bildirimi'nden itibaren 30 gün içerisinde ve Kuzu Otel'e karşı herhangi talepte bulunmadan önce, Luxury Hotels'e ilgili temerrüt sebebiyle (i) Otel Kira Sözleşmesi'ni feshetmek veya (ii) Kuzu Otel'e karşı kira sözleşmesinden doğan başkaca bir talepte bulunma iradesini bildirecektir. Bu 30 günlük süre içerisinde Şirket, Kuzu Otel'e karşı herhangi bir aksiyon almayacaktır. Ancak Şirket; (i) Marmara Sea Otel'deki haklarının korunması için bir işlem başlatılması gerektiğine karar verirse veya (ii) hukuki gereklilikler bakımından bir işlem başlatması gerekirse önceden Luxury Hotels'i bilgilendirerek ilgili işlemi gerçekleştirebilecektir.
- Luxury Hotels, ilgili akde muhalefet durumunu çözümlemek istediğine kanaat getirirse,
    - İhlal Bildirimi'ni takip eden 7 gün içerisinde, Şirket'e bu yönde bilgi verecek ve
    - İhlal Bildirimi'ni takip eden 30 gün içerisinde işbu akde muhalefet durumunu

çözümleyecek veya çözümlemek için adımlar atacaktır.

Luxury Hotels'in belirlenen süreler içerisinde bildirimde bulunmaması veya akde muhalefet durumunun çözümlenmesi için gerekli adımları atmaması halinde Şirket, Otel Kira Sözleşmesi'ndeki haklarını kullanabilecektir.

Kontrol Değişikliğine İlişkin Hükümler

Aşağıdaki hallerden herhangi birinin varlığı halinde Rahatsız Etmeme Sözleşmesi kapsamında kontrol değişikliği (**"Kontrol Değişikliği"**) gerçekleştiği kabul edilecektir:

- Şirket'in Marmara Sea Otel veya onun bulunduğu alan üzerindeki haklarının devredilmesi,
- Marmara Sea Otel'in veya onun bulunduğu alanın alt kiraya verilmesi,
- Şirket üzerindeki oy haklarının %50'sinden fazlasının doğrudan veya dolaylı olarak devredilmesi,
- Şirket'in yönetiminin veya Şirket politikalarını belirleme gücünün doğrudan veya dolaylı olarak ele değiştirmesi.

Kontrol Değişikliği, Luxury Hotels'in ön iznine tabidir. İzin, aşağıdaki şartların sağlanmasını gerektirmektedir:

- Kontrol Değişikliği'nin tamamlanmasından 30 gün önce Luxury Hotels'in bilgilendirilmesi,
- Devralanın, Şirket'in Rahatsız Etmeme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirebilecek kadar finansal kaynağının bulunması,
- Kontrol Değişikliği kapsamında devralanın veya devralanı kontrol eden kişilerin 1 yıldan uzun süreli hapis veya 10.000 ABD Dolarının üzerinde para cezasına çarptırılmamış olması veya Luxury Hotels ve iştiraklerinin sahip oldukları ruhsat ve izinleri menfi anlamda etkileyecek kişilerden olmaması,
- Devralanın Luxury Hotels ve iştirakleri ile rekabet halinde olan bir faaliyet gerçekleştirmiyor olması veya gerçekleştiren kişiler üzerinde kontrolü bulunmaması, (*Devralan kişinin bir özel sermaye yatırım yönetim şirketi olması halinde ve bu şirketin portföyünde rakip şirketlerin bulunması halinde bu şart uygulanmayacaktır ancak Luxury Hotels bu durumda bir rekabete hassas bilgilerin aktarımını engellemek amacıyla bir güvenlik duvarı mekanizması oluşturulmasını talep edebilecektir.)*
- Devralanın iştiraklerinin veya bunlarda pay sahibi olan veya bunları kontrol eden hiçbir kişinin, ABD Hazine Bakanlığı'nın Yabancı Varlıkları Kontrol Ofisi, Birleşmiş Milletler Güvenlik Konsey veya Avrupa Birliği Konsolide Finansal Yaptırımları dahil olmak üzere herhangi bir devlet veya yargı makamınca "yasaklı" addedilen kişiler veya buralarda yaşayan/kurulmuş kişilerden (**"Yasaklı Kişiler"**) olmaması,
- Şirket'in Yönetim Sözleşmesi kapsamında temerrüde düşmemiş olması,
- Şirket'in Luxury Hotels'e, Kontrol Değişikliği için gerekli hukuki masraflar için, Kontrol Değişikliği başına 50.000 ABD Doları ile sınırlı olmak kaydıyla Kontrol Değişikliği ücreti ödemesi.

Şirket'in bir iştirakine devir haricinde Kontrol Değişikliği planlaması halinde, Şirket Luxury Hotels'i yazılı olarak bilgilendirecek ve Kontrol Değişikliği yaratacak devir öncelikle Luxury Hotels'e teklif edilecektir. Tarafların 30 gün içerisinde anlaşamaması halinde, Şirket, anlaşamamayı takip eden 1 yıl için işbu ön müzakere hakkına riayet etmeksizin Kontrol Değişikliği gerçekleştirebilecektir.

8.1.1.3. Rezidans Sözleşmeleri

8.1.1.3.1. Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi

Şirket, Luxury Hotels ve LHIMC arasında, 17.11.2022 tarihinde, Rezidanslar'ın ortak yönetimi ve pazarlanmasına ilişkin iş birliği çerçevesinde Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi ("**Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi**") akdedilmiştir.

Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi tahtında Şirket aşağıdaki yükümlülüklere tabidir:

- Rezidanslar'ın inşaatını ve iç tasarımını, *Marriott Hotels*" ve "*JW Marriott*" markası altında işletilmekte olan diğer otellerde uygulanmakta olan sistem standartlarına (**"Sistem Standartları"**) uygun tamamlamak,
- Taraflarca mutabık kalınan demirbaşları Rezidanslar'a yerleştirmek,
- Gerekli izinleri temin etmek,
- Rezidanslar'ı 31.12.2023 tarihinde açmak (*Sözleşme'de belirtilen ve yangın, salgın hastalık, idari merci kararları gibi azami 1 yıla kadar mücbir sebebe bağlı uzatmalar saklı kalmak kaydıyla*)
- Luxury Hotels'e işbu sözleşmede öngörülen yükümlülüklerin takibi açısından Rezidanslar'ın içerisinde ayrı bir ofis alanı tahsis etmek,
- Tarafların mutabık kaldığı yönetim planını, ilk Rezidans ünitesinin satışından geç olmamak kaydıyla, kat malikleri kuruluna onaylatmak ve Luxury Hotels'in Rezidanslar'ın yöneticisi olarak atamak, bu kapsamda Rezidans Yönetim Sözleşmesi'nin (*aşağıda tanımlanmıştır*) imzalanmasını sağlamak.

Luxury Hotels'in ise aşağıdaki hak ve yükümlülükleri bulunmaktadır:

- Rezidanslar'da çalışacak kişileri istihdam etmek veya edilmesine yardım etmek,
- Açılış kutlamaları dahil olmak üzere her türlü pazarlama ve reklam faaliyetlerine görüş vermek,
- Rezidans faaliyetlerini test etmek,
- Yönetim ve işletime ilişkin bilgisayar sistemlerini kurmak veya bunların kurulumunu denetlemek.

Taraflar, Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi'nin imzalanmasını takip eden 60 gün içerisinde, sözleşmede belirtilen yükümlülüklerin ifası için bir bütçe çalışması yapacaktır. Luxury Hotels, bir banka hesabı açacak ve Şirket, bütçede öngörülen masrafların karşılanması için bütçede öngörülen miktarda parayı bu hesaba yatıracaktır.

Rezidanslar'ın tamamlanması sonucunda işbu sözleşme Kuzu Toplu Konut ve Luxury Hotels arasında tarafların iş birliğini yansıtır bir Rezidans Yönetim Sözleşmesi ("**Rezidans Yönetim Sözleşmesi**") akdedilecektir. Rezidans Yönetim Sözleşmesi'ne Kuzu Toplu Konut'un taraf olmasının sebebi, Kuzu Toplu Konut'un, Rezidanslar'a ilişkin kat mülkiyetinin tesisi ve taraflarca mutabık kalınan yönetim planının tapuya tescilinden, bağımsız bölümlerin teslimini takip eden 25 sene için, yönetici olarak seçilmesi ve yönetim haklarını Luxury Hotels'e delege edebilecek konumda olmasıdır. Şirket'ten alınan 23.06.2023 tarihli beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Rezidanslar tamamlanmamış ve Rezidans Yönetim Sözleşmesi bu sebeple henüz akdedilmemiştir. Rezidans Yönetim Sözleşmesi çerçevesinde, Luxury Hotels, sözleşmede belirtilen yönetim ücreti karşılığında Rezidanslar'ın yönetim ve işletilmesinden sorumlu olacaktır.

Şirket, Rezidans Açılış Sözleşmesi'nin imza tarihinde Şirket'in tüm doğrudan ve dolaylı ortaklarının yer aldığı bir listeyi Luxury Hotels'e teslim etmiş, bu listeyi talep halinde güncellemeyi üstlenmiş ve

sözleşme süresince, Şirket veya iştiraklerinin veya bunlarda pay sahibi olan veya bunları kontrol eden hiçbir kişinin Yasaklı Kişiler'den olmayacağını taahhüt etmiştir.

Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi, Rezidanslar'ın açılışını takip eden 90. günün sonunda, tarafların işbu sözleşme tahtındaki yükümlülüklerini tamamladıkları gün veya Rezidans Yönetim Sözleşmesi veya Rezidans Pazarlama Lisansı Sözleşmesi'nin feshedilmesi ile (*hangisi daha erken ise*) sona erecektir. Aynı şekilde, Yönetim Sözleşmesi'nin sona ermesi durumunda bu sözleşme de sona erecektir.

Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi, taraflardan birinin infisah etmesi, iflas etmesi, tasfiye sürecine girmesi vb. durumlarda, Kontrol Değişikliği hükümlerine aykırı devir durumunda, ödemede temerrüdün ihtarı takip eden 10 gün içerisinde çözümlenmemesi, Rezidanslar'ın inşaat bakım veya işletilmesinden kaynaklanan ve kamu sağlığı veya güvenliğine tehlike oluşturan durumların hasıl olması, Luxury Hotels'in görüşü uyarınca önemli addedilecek hukuki/adli sorumluluğun bertarafı için Rezidanslar'ın (*veya bir kısmının*) kullanımının durdurulması, sözleşmede belirlenen satış faaliyetleri dışında Şirket'in Rezidanslar'ın mülkiyetini herhangi bir şekilde kaybetmesi veya faaliyetini durdurması, münferit ünite sahiplerinin mülkiyetinde olanlar hariç Rezidanslar üzerinde tesis edilmiş ipotek veya haciz neticesinde paraya çevirme işlemine başlanması, Rezidanslar'ın Sözleşme'de öngörülen tarihte açılmaması ve işbu durumun ihtarı takip eden 30 gün içerisinde çözümlenmemesi durumunda, Şirket veya iştiraklerinin pay sahipliği yapısı/kontrolünde Yasaklı Kişiler'in yer alması veya diğer akde muhalefet hallerinin ihtarı takip eden 30 gün içerisinde çözümlenmemesi ve işbu durumun önemli addedilen menfi bir duruma yol açması hallerinde feshedilebilir. Yönetim Sözleşmesi, Rahatsız Etmeme Sözleşmesi, Rezidans Pazarlama Lisansı Sözleşmesi veya ileride akdedilecek Rezidans Yönetim Sözleşmesi'nde meydana gelebilecek temerrüt halleri, işbu sözleşme için çapraz temerrüt addedilecektir. Son olarak, Rezidans Yönetim Sözleşmesi'nin akdedilmemesi halinde Luxury Hotels, işbu sözleşmeyi derhal feshedebilecektir.

Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi'nde, taraflar, birbirlerinden ekonomik zarar, dolaylı zarar ve cezalandırıcı tazminat talebinde bulunmayacaklarını kabul etmişlerdir.

Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi'nden doğan uyuşmazlıklara İngiliz Hukuku uygulanacak ve işbu uyuşmazlıklar Uluslararası Ticaret Odası önünde tahkim yolu ile çözümlenecektir.

8.1.1.3.2. Rezidans Pazarlama Lisansı Sözleşmesi

Şirket ve Global Hospitality arasında 17.11.2022 tarihinde Rezidanslar'ın ortak yönetimi ve pazarlanmasında "*JW Marriott*" markasının kullanılabilmesi adına Rezidans Pazarlama Lisansı Sözleşmesi ("**Rezidans Lisans Sözleşmesi**") akdedilmiştir.

Rezidans Lisans Sözleşmesi, Global Hospitality'nin "*JW Marriott*" markası sahibi olarak bu markanın Rezidanslar'ın satış ve pazarlanmasında kullanılmasına izin verilmesi ve ödenecek lisans ücretini düzenlemektedir. Şirket, Türkiye coğrafi bölgesi ve ABD dışındaki ülkelerde, Global Hospitality'nin talimatları ve kalite standartları doğrultusunda, Rezidans Lisans Sözleşmesi'nde belirlenen telif bedelleri karşılığında kullanılabilecektir.

Rezidans Lisans Sözleşmesi çerçevesinde, Şirket aşağıdakiler ile mükelleftir:

- Rezidanslar'ın adını değiştirmemek,
- Tüm satış/pazarlama faaliyetlerini Global Hospitality ile yürütmek ve bu kapsamda ilgili pazarlama/satış materyalinin Global Hospitality ön onayına sunmak,
- Satış ve pazarlamaya ilişkin projeksiyon oluşturup bunu Global Hospitality'e sunmak,
- Satış faaliyetlerini Global Hospitality'e raporlamak,
- Rezidanslar'ı Yasaklı Kişiler'e satmamak veya kiralamamak,

- Aynı gerçek veya tüzel kişiye, Global Hospitality'nin yazılı izni olmaksızın, tek bir seferde 4'ten fazla Rezidans ünitesi satmamak veya kiralamamak,
- Benzer projelerde deneyimi olan kalifiye bir satış ve pazarlama uzmanı istihdam etmek,
- Rezidanslar'a ilişkin yönetim planı ve taşınmaz satış/kira sözleşmeleri dahil olmak üzere 634 sayılı Kat Malikleri Kanunu uyarınca hazırlanmış belgeleri Global Hospitality'nin ön onayına sunmak,
- Rezidans satışlarının depozito ve satış taksitlerine ilişkin ödeme ve teminat mekanizmaları kurgulamak,
- Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri akdedilmesinin tercih edilmesi halinde, bunları tapuya şerh ettirmek.

Şirket, Rezidanslar üzerinde, kabul edilen finansal kuruluşların lehine ve ticari açıdan makul olacak şekilde sözleşmede belirlenen azami meblağ kadar ipotek ("**Nitelikli İpotek**") tesis edebilecektir. İlgili finansal kuruluşun ipoteğin paraya çevrilmesi hakkını kullanması, Rezidans Lisans Sözleşmesi'nin Global Hospitality açısından sözleşme fesih sebebidir.

Şirket, Rezidans Lisans Sözleşmesi'nin imza tarihinde doğrudan ve dolaylı tüm ortaklarının yer aldığı bir listeyi Global Hospitality'e teslim etmiş, bu listeyi talep halinde güncellemeyi üstlenmiş ve sözleşme süresince, Şirket veya iştiraklerinin (*veya bunlarda pay sahibi olan veya bunları kontrol eden herhangi bir kişinin*) Yasaklı Kişiler'den olmayacağını taahhüt etmiştir.

Rezidans Lisans Sözleşmesi 31.12.2028 tarihinde veya tüm Rezidanslar'ın satılması ile (*hangisi daha erken gerçekleşirse*) sona erecektir ancak Global Hospitality, tamamen kendi inisiyatifinde olmak üzere sözleşmenin süresinin uzatılmasına karar verebilir. Yönetim Sözleşmesi, Rahatsız Etmeme Sözleşmesi veya Rezidans Yönetim Sözleşmesi'nde meydana gelecek temerrüt hali, işbu sözleşme için de çapraz temerrüt halini teşkil edecektir.

Rezidans Lisans Sözleşmesi, taraflardan birinin infisah etmesi, iflas etmesi, tasfiye sürecine girmesi vb. durumlarda, Kontrol Değişikliği hükümleri çerçevesinde izin verilmeyen devir durumunda, ödemede temerrüt ihtarını takip eden 10 gün içerisinde çözümlenmemesi, Rezidanslar'ın inşaat bakım veya işletilmesinden kaynaklanan ve kamu sağlığı veya güvenliğine tehlike oluşturan durumların hasıl olması veya Global Hospitality'nin görüşü uyarınca önemli addedilecek hukuki/adli sorumluluğun bertarafı için Rezidanslar'ın (*veya bir kısmının*) kullanımının durdurulması, sözleşmede belirlenen satış faaliyetleri dışında Şirket'in Rezidanslar'ın mülkiyetini herhangi bir şekilde kaybetmesi, Şirket'in onaylanmamış pazarlama materyali kullanması, Şirket veya iştiraklerinin pay sahipliği yapısı/kontrolünde Yasaklı Kişiler'in yer alması, Rezidans Açılış Sözleşmesi'nde yer alan termin tarihlerine uyulmaması veya diğer akde muhalefet hallerinin ihtarı takip eden 30 gün içerisinde çözümlenmemesi ve işbu durumun önemli olumsuz duruma yol açması hallerinde feshedilebilir. Global Hospitality, akde muhalefet halinde ayrıca sözleşmede belirtilen maktu tazminat tutarlarını da talep edebilir.

Global Hospitality'nin herhangi bir takvim yılında satılması öngörülen Rezidanslar'ın sözleşmede kararlaştırılan oranda satılamaması, "*JW Marriott*" markalarını tehlikeye düşürecek durumların hasıl olması ve bunların ihtarı takip eden 30 gün içerisinde çözümlenememesi, Rezidans Sözleşmeleri'nin sona ermesi veya Rezidans Yönetim Sözleşmesi'nin imzalanmaması hallerinde sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkı bulunmaktadır.

Rezidans Lisans Sözleşmesi'nden doğan uyuşmazlıklara İngiliz Hukuku uygulanacak ve işbu uyuşmazlıklar Uluslararası Ticaret Odası önünde tahkim yolu ile çözümlenecektir.

8.1.1.4. Teknik Hizmetler Sözleşmesi

Şirket, Kuzu Otel ve Marriott şirketler grubundan Marriott International Design & Construction Services, Inc. (**"MIDCS"**) arasında, 16.09.2021 tarihinde, Marmara Sea Otel ve ortak alanlarının, Sistem Standartları'na uygun bir şekilde inşaat/tadil edilmesi için Teknik Hizmetler Sözleşmesi akdedilmiştir. Anılan sözleşmeye, Marmara Sea Otel'in malik/işletmecisi sıfatıyla Kuzu Toplu Konut taraf iken işbu Hukukçu Raporu'nun 8.1.1 maddesinde detaylıca izah edildiği üzere, sözleşme ve iş birliği yapısının değişmesi sebebiyle 06.09.2022 tarihli tadil neticesinde Şirket ve Bağlı Ortaklık taraf olmuştur.

06.09.2022 tarihinde tadil edilen sözleşme; Rezidanslar'ın devam eden yapımında Sistem Standartları'na uyum, düzenli toplantı ve bilgi verme, mimar, iç mimar gibi danışmanların atanması, Şirket veya Kuzu Otel'in hazırlayacağı dizayn taslaklarının MIDCS'ye teslim edilip üzerinde mutabakat sağlanması, ilerleme raporları verilmesi ve MIDCS'nin hizmetleri karşılığında sözleşmede belirlenen bedelin ödenmesi gibi yükümlülükleri içermektedir.

Şirket ve Kuzu Otel, Teknik Hizmetler Sözleşmesi'nin imza tarihinde Şirket'in doğrudan ve dolaylı tüm ortaklarının yer aldığı bir listeyi MIDCS'ye teslim etmiş, bu listeyi talep halinde güncellemeyi üstlenmiş ve sözleşme süresince, Şirket veya iştiraklerinin (*veya bunlarda pay sahibi olan veya bunları kontrol eden herhangi bir kişinin*) Yasaklı Kişiler'den olmayacağını taahhüt etmiştir.

Teknik Hizmetler Sözleşmesi, Rezidanslar'ın açılış tarihinden itibaren 90. Günün sonunda, sözleşme taraflarının tüm yükümlülüklerini ifa ettiği gün veya Yönetim Sözleşmesi'nin feshedildiği tarihte (*hangisi daha erken ise*) sona erecektir. Teknik Hizmetler Sözleşmesi, taraflardan birinin infisah etmesi, iflas etmesi, tasfiye sürecine girmesi vb. durumlarda, ödemede temerrüt ihtarını takip eden 10 gün içerisinde giderilmemesi halinde, Şirket, Kuzu Otel veya iştiraklerinin pay sahipliği yapısı/kontrolünde Yasaklı Kişiler'in yer alması veya diğer akde muhalefet hallerinin ihtarı takip eden 30 gün içerisinde giderilmemesi ve işbu durumun önemli olumsuz duruma yol açması halinde feshedilebilir. Ödemede temerrüt durumunda Yönetim Sözleşmesi'nde yer alan faiz işletilecektir.

Teknik Hizmetler Sözleşmesi'nde, taraflar, birbirlerinden ekonomik zarar, dolaylı zarar ve cezalandırıcı tazminat talebinde bulunmayacaklarını kabul etmişlerdir.

Teknik Hizmetler Sözleşmesi'nden doğan uyuşmazlıklara İngiliz Hukuku uygulanacak ve işbu uyuşmazlıklar Uluslararası Ticaret Odası önünde tahkim yolu ile çözümlenecektir.

8.1.2. Diğer Sözleşmeler

Şirket, yukarıda sayılanlara ek olarak olağan ticari faaliyetleri kapsamında aşağıdaki sözleşmeleri akdetmiştir:

- **Halka Arza Aracılık Sözleşmesi:** Şirket ile Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (**"Tera Yatırım"**) arasında akdedilen 22.08.2022 tarihli Halka Arza Aracılık Sözleşmesi ile yine 22.08.2022 tarihli Halka Arza Aracılık Yetkilendirme Sözleşmesi kapsamında Tera Yatırım, Şirket'in ödeyeceği ücret karşılığında, Şirket'in halka arz edilmesine aracılık edecektir.
- **Denetim ve Tasdik Sözleşmesi:** Aresa Denetim ve YMM Ltd. Şti. (**"Aresa"**) ile Şirket arasında akdedilen 01.01.2022 tarihli Denetim ve Tasdik Sözleşmesi kapsamında Aresa tarafından Şirket'in yıllık gelir ve kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin denetim ve tasdik işlerinin yerine getirilmesi düzenlenmektedir.

8.2. Bağlı Ortaklık'ın Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler

Bağlı Ortaklık'ın faaliyetlerini yürütmesi amacıyla imzaladığı sözleşmeler: (i) ana faaliyet sözleşmeleri ve (ii) diğer sözleşmeler olup ilgili sözleşmelere ilişkin detaylar aşağıda verilmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu'nda yer alan açıklamalar saklı kalmak üzere, Kuzu Otel'in imzalamış olduğu sözleşmeler incelediğinde Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenleme tespit edilmemiştir.

8.2.1. Bağlı Ortaklık'ın Ana Faaliyet Sözleşmeleri

8.2.1.1. Yönetim Sözleşmesi

Yönetim Sözleşmesi, Marmara Sea Otel'in Luxury Hotels tarafından yönetilmesi ve işletilmesini ve Marmara Sea Otel'in gelirlerinin ne şekilde paylaşılacağını düzenlemektedir.

Yönetim Sözleşmesi, Otel Taşınmazı'nın Kuzu Toplu Konut mülkiyetinde olması sebebiyle, Kuzu Toplu Konut, Kuzu Otel, Luxury Hotels ve LHIMC arasında 06.09.2021 akdedilmiş olup Otel Taşınmazı'nın Şirket'e devri sonrası öncelikle 06.09.2022 tarihinde, sonrasında 17.11.2022 tarihinde Kuzu Otel ile Luxury Hotels arasında *Amended and Restated Management Agreement* adıyla tadil edilerek yenilenmiştir.

Yönetim Sözleşmesi'nin önem arz eden hükümleri aşağıda açıklanmaktadır:

Luxury Hotels'in Sorumlulukları ve Yetkilerinin Sınırları

Kuzu Otel, Yönetim Sözleşmesi ile Marmara Sea Otel'in işletilmesi ve yönetilmesi için Luxury Hotels'i atamakta olup bu çerçevede Luxury Hotels'e çeşitli hak ve yükümlülükler verilmiştir. Sözleşme uyarınca Luxury Hotels;

- Her mali yılın başlangıcından 30 gün önce ön bütçe hazırlayıp Kuzu Otel'e sunmak,
- Oda fiyatlarını ve sunulacak olan diğer hizmetlerin fiyatlarını belirlemek,
- İşletim/Yönetim politikaları ve prosedürlerini belirlemek ve bu prosedürlere uyulmasını sağlamak,
- Kuzu Otel tarafından açılacak cari işlemler için kullanılacak banka hesaplarını Kuzu Otel yönetim kurulu tarafından verilen yetki çerçevesinde idare etmek,
- Pazarlama ve tanıtım faaliyetlerini gerçekleştirmek,
- Marmara Sea Otel'in; işe alım politikalarını belirlemek, işe alım, işten çıkartma, gerekli gözetimi gerçekleştirmek ve çalışan eğitim programları düzenlemek,
- Envanter yönetimini, gerekli tadilat faaliyetlerini gerçekleştirmek,
- Yiyecek ve içecek servis hizmetlerinin verilmesini sağlamak,
- Kuzu Otel'e işletme için gerekli ruhsat ve izinlerin alınması için destek vermek,
- Marmara Sea Otel'de yer alacak market ve işyerleri için Kuzu Otel adına ve hesabına bağımsız üçüncü kişilerle kira sözleşmeleri akdetmek,
- Sağlık ve güvenlik gerekliliklerini sağlamak,
- Otel Taşınmazı üzerinde yer alan ve Marmara Sea Otel'in kullandığı veya onun yararına kullanılan herhangi bir alan olarak tanımlanmış ortak alanları işletmek,
- Marmara Sea Otel'in işletilmesi için gerekli tüm faaliyetleri gerçekleştirmek,
- Kuzu Otel'in Marmara Sea Otel'i makul zamanlarda teftiş etme, gözlemleme ve Marmara Sea Otel hakkında düzenli toplantılarla bilgi alma hakkı vardır.

Buna karşın, Luxury Hotels'in gerçekleştiremeyeceği faaliyetler aşağıdaki gibidir:

- Marmara Sea Otel ve Otel Taşınmazı'nı satamaz, üzerinde ipotek, herhangi bir irtifak hakkı kuramaz,
- Olağan iş akışı haricinde Kuzu Otel adına herhangi bir şahsa ödünç para veya kredi veremez,
- Kuzu Otel adına olağan iş akışında verilmekte olan çekler haricinde çek, bono vb. borçlandırıcı belge düzenleyemez ve garanti veremez,
- Kuzu Otel'in onayı olmaksızın Marmara Sea Otel'in çatısında, cephesinde, elektrik ve su tesisatında vb. yapısal elemanlarında herhangi bir tadilat gerçekleştiremez,
- Marmara Sea Otel'e ilişkin olarak, Kuzu Otel'in onayı olmaksızın (i) yıllık bedeli 200.000 ABD Doları üzerinde olan veya (ii) iki yıldan uzun süreli ve süresinden önce feshedilmesi halinde cezai şart ödeme sorumluluğu içeren herhangi bir sözleşmeyi, aciliyet arz eden durumlar ve hukuki zorunluluk halleri haricinde akdedemez,
- Kuzu Otel'in fonlarını Türkiye'de politik amaçlarla sponsorluk veya bağış yapmak amacıyla kullanamaz.

Süre ve Fesih

Yönetim Sözleşmesi, 17.11.2022 tarihinde yürürlüğe girmiş olup 2022 mali yılını takip eden 30. mali yılın son gününe kadar (**"Süre"**) yürürlükte kalacaktır. Sözleşmenin Süresi, Luxury Hotels'in ilgili Süre'nin sona ermesinden en az 1 yıl öncesinde Kuzu Otel'e bildirimde bulunmaması halinde, iki defa 10'ar mali yıllık süre ile uzayacaktır. Uluslararası Hizmet Sözleşmesi veya Lisans Sözleşmesi'nin herhangi bir sebeple sona ermiş olması halinde Yönetim Sözleşmesi de kendiliğinden sona erecektir.

Kuzu Otel, Yönetim Sözleşmesi'ni, sözleşmede detaylandırılan oda geliri, beklenen kar gibi performans kriterlerinin, Marmara Sea Otel'in açılış tarihini takip eden ilk 4 mali yıl hariç tutulmak kaydıyla, iki mali yıl üst üste gerçekleşmemesi halinde 60 gün önceden yazılı ihbarda bulunmak suretiyle feshedebilecektir. Ancak, performans kriterlerine uymama durumu (i) olağanüstü bir durumdan, (ii) Marmara Sea Otel'in büyük çapta renove edilmesinden, (iii) Kuzu Otel'in kusurundan veya (iv) Marmara Sea Otel'in Sistem Standartlarına uymamasından kaynaklanması halinde Kuzu Otel'in fesih hakkı olmayacaktır. Luxury Hotels, performans kriterlerine uymamış olsa dahi, Yönetim Sözleşmesi'nde hesaplanma metodu belirtilen "Eksi Tutar"ı ödemesi veya kendisinin yönetim bedelinden ve telif bedellerinin "Eksi Tutar" kadar olan kısmından feragat etmesi durumunda fesih gerçekleşmeyecektir.

Yönetim Sözleşmesi, taraflardan birinin infisah etmesi, iflas etmesi, tasfiye sürecine girmesi vb. durumlarda, Kontrol Değişikliği hükümlerine aykırı devir gerçekleşmesi durumunda, ödemede temerrüdün ihtarı takip eden 10 gün içerisinde çözümlenmemesi, Kuzu Otel veya iştiraklerinin pay sahipliği yapısı/kontrolünde Yasaklı Kişiler'in bulunması durumunda veya diğer akde muhalefet hallerinin ihtarı takip eden 30 gün içerisinde giderilmemesi ve işbu durumun önemli olumsuz etki yaratması durumunda feshedilebilir. Ödemede temerrüt durumunda Yönetim Sözleşmesi'nde yer alan faiz işletilecektir.

Uluslararası Hizmet Sözleşmesi, Lisans Sözleşmesi, Rezidans Pazarlama Lisansı Sözleşmesi veya Rahatsız Etmeme Sözleşmesi'nde gerçekleşecek temerrütler, Yönetim Sözleşmesi çerçevesinde çapraz temerrüt addedilecektir.

Kuzu Otel'in Yönetim Sözleşmesi'ni feshedebilmesi için her halükârda; (i) eğer varsa, Luxury Hotels'in, Kuzu Otel'e Marmara Sea Otel'e ilişkin olarak sağladığı tüm garantilerin ve fonlama taahhütlerinin iptal edilmesini sağlaması ve Luxury Hotels'e olan bütün ödenmemiş borçlarını ödenmiş olması ve (ii) eğer Luxury Hotels'in Kuzu Otel veya onun iştirakleri üzerinde sahip olduğu bir payı varsa bu payın Kuzu Otel tarafından satın alınması gerekmektedir.

Ayrıca, sözleşmede aşağıdaki durumlar için de ayrı fesih hakları düzenlenmiştir:

- Marmara Sea Otel'in herhangi bir sebeple zarar görmesi halinde zararın giderilmesi masrafı sözleşmede belirlenen eşikleri aşıyorsa, her bir taraf, sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir. Bu sebeple fesihten itibaren 5 sene içerisinde Şirket, Kuzu Otel veya iştiraklerinden herhangi birinin, Otel Taşınmazı'nı otel olarak yeniden kullanması, Otel Taşınmazı'nın bulunduğu yerde yeniden otel inşası, geliştirmesi, işletilmesi benzeri faaliyetlerde bulunması halinde, Luxury Hotels'i bilgilendirme ve Luxury Hotels'e Yönetim Sözleşmesi ile aynı koşullarda işletmesi için öncelik vermesi gerekmektedir.
- Marmara Sea Otel'in tamamı veya bir kısmının süresiz veya belirsiz bir süre için kamulaştırılması, mühürlenmesi vb. durumların vuku bulması halinde, Luxury Hotels Yönetim Sözleşmesi'ni tek taraflı olarak feshedebilecektir.
- Kuzu Otel'in Yönetim Sözleşmesi çerçevesinde Luxury Hotels'in işletme ve yönetim hakkına halel getirecek ve sözleşmede belirlenen bazı fiil ve işlemlerde bulunması, Luxury Hotels'e tek taraflı fesih hakkı vermektedir.

Yönetim Ücreti ve Finansal Hükümler

Kuzu Otel, Luxury Hotels'e, her mali yıl için, o mali yılda elde edilen brüt gelirin (*otel odalarından, otelin diğer kullanım alanlarından, otoparktan, sağlık/spa merkezlerinden, otomatlarından vb. elde edilen gelir*) belirli bir yüzdesi tutarında ödeme yapacaktır.

- ***Finansallar ve Muhasebeye İlişkin Hükümler***

Luxury Hotels her mali yılın başlangıcından 30 gün önce, ilgili mali yıla ilişkin ön bütçe hazırlayıp Kuzu Otel'in onayına gönderecektir. Kuzu Otel, ilgili ön bütçeyi teslimi takip eden 30 gün içerisinde onaylayacaktır, Kuzu Otel'in ön bütçe kalemlerine bir itirazı olması halinde ise, taraflar, iyi niyet çerçevesinde itirazların giderilmesi için görüşeceklerdir. Bütçeye ilişkin uyuşmazlıkların iyi niyet çerçevesinde çözülememesi halinde, bunlar, Yönetim Sözleşmesi uyarınca atanacak bir uzman tarafından çözümlenecektir.

Ancak, Yönetim Sözleşmesi'nde Kuzu Otel'in onayına tabi olmayan ve aşağıda sıralanan ön bütçe kalemleri sayılmıştır:

- Luxury Hotels'in makul ve açıklanabilir ölçüde net kâr tahminleri ve bu tahminlere ilişkin konular (*oda fiyatları vb.*),
- Sistem Standartları kapsamında yapılması gereken tahmini masraflar,
- Luxury Hotels ve iştiraklerine sözleşme uyarınca ödenecek ücretler,
- Kuzu Otel ve Luxury Hotels'in kontrolü dışındaki giderler,
- Sigorta giderleri,
- Marmara Sea Otel'in çalışanlarına ilişkin giderler,
- Öngörülen brüt gelirdeki artışa bağlı olarak öngörülen işletme giderlerindeki artış,
- Marmara Sea Otel'in dekorasyonu için kullanılan her türlü döşeme, ekipman ve mobilya rezervine yapılacak katkılar.

Luxury Hotels, Marmara Sea Otel'i işbu ön bütçe çerçevesinde işletmek için makul girişimlerde bulunacaktır. Ancak, ön bütçeden, öngörülemeyen sebepler (*örn. mücbir sebepler, verilerde değişiklik vb.*) sebebiyle sapılması mümkündür. Kuzu Otel, anılan sapmaları, bunların mücbir sebepten, Kuzu Otel'in temerrüdünden, Marmara Sea Otel'in renovasyonundan kaynaklanmadığı ölçüde onaylama hakkını haizdir.

- ***Marmara Sea Otel Hesaplarına İlişkin Hükümler***

Marmara Sea Otel'in işletilmesinden kaynaklı her türlü fon, Kuzu Otel tarafından açılacak ve Kuzu Otel'in yönetim kurulunun verdiği vekaletle Luxury Hotels tarafından kontrol edilecek bir işletme banka hesabına aktarılacak ve Marmara Sea Otel'in işletilmesi kaynaklı, sözleşmede öngörülen her türlü ödeme bu hesaptan gerçekleştirilecektir. Luxury Hotels'in, otelin işletmesi için bu hesap yerine kendi hesabından yaptığı her türlü ödeme Kuzu Otel tarafından tazmin edilecektir.

Kuzu Otel, sözleşmede belirtildiği üzere, işletme sermayesini ilgili hesaba aktaracak ve işletme sermayesinin Marmara Sea Otel'in Sistem Standartları'na uygun şekilde işletilmesi için Luxury Hotels'in makul olarak belirlediği seviyede tutulması için ek işletme sermayesi aktarımları gerçekleştirecektir.

Luxury Hotels'in ek işletme sermayesi talebinin yerine getirilmemesi halinde, Luxury Hotels, Yönetim Sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerinin ifasını askıya alabilecek veya 60 gün öncesinde yazılı bildirimde bulunarak Yönetim Sözleşmesi'ni feshedebilecektir.

- ***Hesap Tablolarına İlişkin Hükümler***

Luxury Hotels, her bir hesap döneminin bitiminden 20 gün sonra, ilgili hesap dönemine ilişkin (*brüt gelirleri vs. içerir*) hesap tablolarını Kuzu Otel ile paylaşacaktır.

Hesap tablolarının paylaşıldığı tarihte, Luxury Hotels, Kuzu Otel'e, Marmara Sea Otel'in işletilmesinden doğan gelirleri (i) Yönetim Sözleşmesi'nde belirlenen yönetim ücretini kendi adına mahsup ettikten, (ii) Lisans Sözleşmesi'nde yer alan telif bedellerini Global Hospitality adına mahsup ettikten, (iii) Ana Faaliyet Sözleşmeleri çerçevesinde ödenmesi gereken her türlü bedeli mahsup ettikten sonra aktaracaktır.

Kuzu Otel'in bu hesap tablolarını, bağımsız bir denetçiye denetlettirme hakkı bulunmaktadır.

Sözleşmede tanımlandığı üzere bir "*işletme zararının*" vuku bulması halinde, Kuzu Otel, bu zarar miktarını ayrıca ödemekle mükelleftir, aksi takdirde Luxury Hotels, ilgili tutarı Kuzu Otel'e aktarılacak fonlardan mahsup edebilecektir.

- ***Tamirat ve Bakıma İlişkin Hükümler***

Luxury Hotels, Marmara Sea Otel'in rutin bakım, onarım ve tadilatına ilişkin masrafları, yukarıda belirtilen hesaptan mahsup edilmek kaydıyla, üstlenecektir.

Öte taraftan, Luxury Hotels, Şirket ve Luxury Hotels'in uygun gördüğü bir banka nezdinde açılacak, faiz işleyecek ve münferiden Luxury Hotels tarafından işletilecek bir banka hesabı (**"Rezerv Hesabı"**) açacaktır. Marmara Sea Otel'in açılışından itibaren, her bir hesap dönemi uyarınca hesaplanacak brüt gelirin belirli bir yüzdesini, her bir hesap dönemini takip eden 20 gün içerisinde, bu hesaba aktaracak, bu meblağ, "rezervden karşılanacak sermaye harcamaları" olarak tanımlanmış harcamalarda kullanılmak üzere ekseriyetle Marmara Sea Otel'in Sistem Standartları'na ve Luxury Hotels politikalarına uyumu için Marmara Sea Otel odalarının dönemsel renovasyonu vb. gerekli sermaye harcamalarında kullanılacaktır. Rezerv Hesabı mekanizması, taraflarca 22.04.2022 tarihinde akdedilen bir "*ek mektup*" çerçevesinde detaylandırılmış/tadil edilmiştir. Aynı ek mektup nezdinde Şirket'in Marmara Sea Otel nezdindeki çeşitli imtiyazları (*örn. otel spasından yararlanma hakkı*) belirlenmiştir.

Öte taraftan, Marmara Sea Otel hususunda, Otel Taşınmazı'nın yapısını, çatısını, cephesini ve genel olarak elektrik, ısınma, havalandırma ve klima tesisatını ilgilendiren bakım, onarım, iyileştirme, yenileme ve tadilatlar ise, Yönetim Sözleşmesi tahtında "Şirket tarafından finanse edilecek sermaye harcamaları" olarak sınıflandırılmıştır. Luxury Hotels, bahse konu harcamalar hususunda, (i) Marmara

01.08.2023

Sea Otel'in veya otel sakinlerinin, misafirlerinin ve çalışanlarının hayat veya malvarlıklarını etkileyebilecek acil durumlar, hukuki bir gereklilik veya ataletin Luxury Hotels, Şirket ve iştirakleri açısından hukuki/adli sorumluluğa yol açabilecek durumlarda ve her halükârda (iv) Marmara Sea Otel'in açılışından dördüncü yılın sonunu kapsayan dönem haricinde Şirket'ten izin alacaktır.

Ruhsat ve İzinlerin Alınması

Marmara Sea Otel için gerekli olan ruhsat ve izinlerin alınması Kuzu Otel'in sorumluluğundadır. Söz konusu ruhsat ve izinlerin masraflarını Kuzu Otel kendisi karşılayacak olup ruhsat ve izinlerin geçerli tutulmasına ilişkin masraflar Marmara Sea Otel'in gideri olarak değerlendirilecektir. Anılan ruhsatlara dair değerlendirme işbu Hukukçu Raporu'nun 3. bölümünde yer almaktadır.

Çalışanlara İlişkin Hükümler

Kuzu Otel'in Marmara Sea Otel'inde görev alan çalışanları, Luxury Hotels tarafından seçilecek ve Luxury Hotels'in talimatı altında çalışacaktır. Marmara Sea Otel'in; genel müdürü, finans direktörü gibi bazı üst düzey yöneticilerin işe alınması Kuzu Otel'in onayına tabidir. Luxury Hotels, Marmara Sea Otel'in çalışanlarını başka otellerinde veya ofislerinde görevlendirebilecektir ve çalışanlara ilişkin giderleri çalışanların hizmetlerinden yararlanan tüzel kişiler arasında makul bir şekilde dağıtacak ve bu dağıtım hakkında Kuzu Otel'i yıllık olarak bilgilendirecektir.

Sistem Standartlarına Uyum ve Hukuki Gereklilikler

Taraflar, Marmara Sea Otel'in, Sistem Standartları'na uygun işletileceği konusunda anlaşmışlardır.

Mevzuat kaynaklı bir sebeple Luxury Hotels'in Marmara Sea Otel'i işletmesinin veya Sistem Standartları'na uygun olarak işletmesinin kısmen veya tamamen mümkün olmaması halinde, Luxury Hotels, Kuzu Otel ile durumun düzeltilmesi için gerekli tedbirleri görüşecektir. Durumun devamı halinde Luxury Hotels'in Yönetim Sözleşmesi'ni tek taraflı fesih hakkı bulunmaktadır.

Rezidanslara İlişkin Hükümler

Yönetim Sözleşmesi'nin tadil öncesi versiyonlarında, Marmara Sea Otel'in bulunduğu taşınmaz içerisinde ancak otel kısmı dışında yer alan rezidanslar, Rezidanslar ("**Rezidanslar**") olarak nitelendirilmiştir ve bunlar Yönetim Sözleşmesi kapsamında Marmara Sea Otel'den ve buna ilişkin sözleşme setinden hariç tutulmuş, tarafların Rezidanslar'ın yönetimine ilişkin ayrıca müzakere edecekleri hüküm altına alınmıştır. İlgili müzakereler olumlu sonuçlanmış ve taraflar, Rezidanslar'a ilişkin olarak 17.11.2022 tarihinde "*Rezidans Pazarlama Lisansı Sözleşmesi*" ve "*Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi*" isimli ayrı birer sözleşme ("**Rezidans Sözleşmeleri**") akdetmişler ve Rezidanslar'ın bu kapsamda geliştirilmesi, tadil edilmesi, pazarlanması, satılması, kiralanması ve muhafaza edilmesi hususunda mutabakata varmışlardır.

Otel-Dışı Alanlara İlişkin Hükümler

Otel Taşınmazı nezdinde yer alan ancak Yönetim Sözleşmesi çerçevesinde "*otel-dışı*" olarak addedilen alanlar hususunda, Şirket ve Kuzu Otel birtakım taahhütlerde bulunmuşlardır, bunlar; (i) otel-dışı alanlarda gerçekleşecek işlemlerin benzer işlemlerde uygulanan piyasa koşul ve kurallarına uygun gerçekleştirilmesi, (ii) tadilatların mevzuata uygun yapılması, (iii) otel-dışı alanların birinci sınıf kalite/güvenlik standartlarına uygun muhafaza edilmesi, (iv) Marmara Sea Otel'in işletimi gerekçesiyle makul olduğu ölçüde erişim olanağının sağlanması ve (v) bunların yüksek ses/yoğun ışık üreten veya indirimli ürün satan vb. şekillerde işletilmemesidir.

Marka ve Fikri Mülkiyete İlişkin Hükümler

Marmara Sea Otel'in adı Yönetim Sözleşmesi süresince "*JW Marriott Hotel Istanbul Marmara Sea*" olarak belirlenmiştir. Luxury Hotels'in oteller grubuna ilişkin ismi değiştirmesi halinde Marmara Sea Otel'in adını değişebilecektir.

Luxury Hotels ve iştirakleri "*JW Marriott*" adının ve Marmara Sea Otel'e ilişkin bütün fikri mülkiyet haklarının münhasır sahibidir. Kuzu Otel, bunları Luxury Hotels'in onayı olmaksızın Lisans Sözleşmesi'nde belirlenen durumlar haricinde kullanmayacaktır.

Marmara Sea Otel'e Gelebilecek Zararlar ve Sigortaya İlişkin Hükümler

Marmara Sea Otel'in zarara uğraması halinde: zararın telafisi maliyetinin 500.000 ABD Dolarının altında olduğu durumlarda, Luxury Hotels, zararın giderilmesi için gerekli işlemleri yapacaktır ve Kuzu Otel, bunun için üçüncü kişilerle imzalanması gerekecek sözleşmeleri ivedilikle imzalayacaktır. Zararın daha büyük tutarda olması halinde, Kuzu Otel zararın giderilmesi için gerekli işlemleri yapacaktır ve bu kapsamda Luxury Hotels bunun için gerekli işbirliğinde bulunacaktır. Zararın giderilmemesi halinde, bu zarar miktarı, Luxury Hotels tarafından Kuzu Otel'e aktarılacak olan tutarlardan düşülebilecektir.

Şirket'in Otel Taşınmazı ve üzerinde gerçekleştirilecek inşaat işlerine ilişkin, Luxury Hotels'in ise Marmara Sea Otel işletimine ilişkin sigorta yaptırma yükümlülükleri mevcuttur. Luxury Hotels'in sigorta yükümlülükleri, Luxury Hotels'in benzer otel projelerinde yaptırdığı sigorta poliçesi limit ve özelliklerini içerecektir.

Marmara Sea Otel'in Sahipliğine İlişkin Hükümler

Yönetim Sözleşmesi süresi boyunca, Şirket'in Marmara Sea Otel üzerindeki mülkiyeti ve Kuzu Otel'in kiracılığı devam edecektir ve Marmara Sea Otel, aşağıda yer alanlar haricinde herhangi bir takyidattan ari olacaktır:

- Nitelikli İpotekler,
- Marmara Sea Otel'in Luxury Hotels tarafından işletilmesini menfi yönde etkilemeyen irtifak ve takyidatlar,
- Amme alacaklarından kaynaklanan ve muaccel olmayan veya henüz ödenemeyen amme alacaklarından kaynaklanan takyidatlar.

Kuzu Otel, Marmara Sea Otel'in yönetilmesine müdahale etmeyecektir ve Marmara Sea Otel'in faaliyetlerine devam edebilmesi için gerekli ödemeleri yapacaktır. Aksi halde Luxury Hotels; (i) Yönetim Sözleşmesi kapsamındaki borçlarının ifasını askıya alabilecektir veya (ii) 60 gün önceden göndereceği yazılı bildirim ile Yönetim Sözleşmesi'ni feshedebilecektir.

Kuzu Otel, Marmara Sea Otel üzerinde yer alabilecek ve sözleşmede izin verilen her türlü ipoteğin alacaklısı olduğu kişi ile Luxury Hotels arasında bir "*Rahatsız Etmeme Sözleşmesi*" yapılmasını sağlayacaktır. Bu sözleşme kapsamında; (i) ipoteğin paraya çevrilmesi halinde de Marmara Sea Otel'e ilişkin yapılmış olan sözleşmelerin feshedilmeyeceği, (ii) ipotek alacaklısı Marmara Sea Otel'e ilişkin Luxury Hotels ve diğer akit iştiraklerinin haklarının tanınacağı ve bu hakların ihlal edilmeyeceği düzenlenecektir. Aksi halde Luxury Hotels, Yönetim Sözleşmesi'ni 60 gün önceden göndereceği bildirimle feshedebilecektir.

Devir ve Kontrol Değişikliği Hükümleri

Aşağıdaki hallerden birinin varlığı halinde Yönetim Sözleşmesi kapsamında bir kontrol değişikliği (**"Kontrol Değişikliği"**) gerçekleştiği kabul edilecektir:

- Kuzu Otel'in Otel Kira Sözleşmesi veya bunun üzerindeki haklarının devri,

- Marmara Sea Otel'in veya onun bulunduğu alanın alt kiraya verilmesi,
- Kuzu Otel üzerindeki oy haklarının %50'sinden fazlasının doğrudan veya dolaylı olarak devri,
- Kuzu Otel'in yönetiminin veya politikalarını belirleme gücünün doğrudan veya dolaylı olarak el değiştirmesi.

Yönetim Sözleşmesi doğrultusunda bir Kontrol Değişikliği'nin geçerli olabilmesi için onay alınması şarttır. Onay, aşağıdaki şartların sağlanmasını gerekmektedir:

- Kontrol Değişikliği'nin tamamlanmasından 30 gün önce Luxury Hotels'in bilgilendirilmesi,
- Kontrol Değişikliği kapsamında devralanın, Kuzu Otel'in Yönetim Sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirebilecek kadar finansal kaynağının bulunması,
- Kontrol Değişikliği kapsamında devralanın veya devralanı kontrol eden kişilerin 1 yıldan uzun süreli hapis veya 10.000 ABD Dolarının üzerinde para cezasına çarptırılmamış olması ve Luxury Hotels ve iştiraklerinin sahip oldukları ruhsat ve izinleri sahip olmasına sebep olabilecek kötü bir unvanı bulunmaması,
- Kontrol Değişikliği kapsamında devralanın Luxury Hotels ve iştirakleri ile rekabet halinde olan bir faaliyet gerçekleştirmiyor olması veya gerçekleştiren kişiler üzerinde kontrolü bulunmaması, (*Devralan kişinin bir özel sermaye yatırım yönetim şirketi olması halinde ve bu şirketin portföyünde rakip şirketlerin bulunması halinde bu şart uygulanmayacaktır ancak Luxury Hotels bu durumda bir rekabete hassas bilgilerin aktarımını engellemek amacıyla bir güvenlik duvarı mekanizması oluşturulmasını talep edebilecektir.*)
- Devralanın Yasaklı Kişi olmaması,
- Kuzu Otel'in Yönetim Sözleşmesi kapsamında temerrüde düşmemiş olması,
- Kuzu Otel'in Luxury Hotels'e, devir için gerekli hukuki masraflar için devir başına 50.000 ABD Doları ile sınırlı olmak kaydıyla devir ücreti ödemesi gerekmektedir.

Kuzu Otel'in bir iştirakine devir haricinde Kontrol Değişikliği planlaması halinde, Kuzu Otel Luxury Hotels'i yazılı olarak bilgilendirecek ve Kontrol Değişikliği yaratacak devir öncelikle Luxury Hotels'e teklif edilecektir. Tarafların 30 gün içerisinde anlaşamaması halinde, Kuzu Otel, anlaşamamayı takip eden 1 yıl için işbu ön müzakere hakkına riayet etmeksizin Kontrol Değişikliği gerçekleştirebilecektir.

Uygulanacak Hukuk ve Uyuşmazlık Çözümü

Yönetim Sözleşmesi'nden doğan uyuşmazlıklara İngiliz Hukuku uygulanacak ve işbu uyuşmazlıklar Uluslararası Ticaret Odası önünde tahkim yolu ile çözümlenecektir.

8.2.1.2. Rahatsız Etmeme Sözleşmesi

Rahatsız Etmeme Sözleşmesi'nin detaylı analizi için, lütfen işbu Hukukçu Raporu'nun 8.1.1.2. kısmına bakınız.

8.1.1.5. Uluslararası Hizmet Sözleşmesi

Kuzu Otel ve Global Hospitality arasında 16.09.2021 tarihinde, Marmara Sea Otel ile bağlantılı olarak yurtdışında gerçekleştirilecek hizmetlere ilişkin Uluslararası Hizmet Sözleşmesi ("**Uluslararası Hizmet Sözleşmesi**") akdedilmiştir. Anılan sözleşme, ilk etapta Marmara Sea Otel'in eski işletmecisi sıfatıyla Kuzu Toplu Konut ile akdedilmiş olup Uluslararası Hizmet Sözleşmesi'nin tarafı, işbu Hukukçu Raporu'nun 8.1.1 maddesinde detaylıca izah edildiği üzere, sözleşme ve iş birliği yapısının sonradan değişmesi sebebiyle, 22.04.2022 tarihinde ayrıca akdedilen bir "*yenileme protokolü*" çerçevesinde Kuzu Otel olmuştur.

Uluslararası Hizmet Sözleşmesi, esasen, Global Hospitality'nin "*JW Marriott*" markası ve otel faaliyetleri için sürdürdüğü faaliyetlerin, iş birliği içerisinde olduğu taraflara yansıtılması amacını taşımaktadır. Bu kapsamda, (i) marka ve piyasa araştırma/geliştirme faaliyetleri, (ii) pazarlama ürünleri yaratımı, tadili ve geliştirilmesi, (iii) reklam, pazarlama, halka ilişkiler, satış programı faaliyetleri ile (iv) bu amaçlar doğrultusunda çeşitli tedarikçiler (*ajanslar vs.*) kurulacak iş birliği düzenleri, "*pazarlama fonlama faaliyetleri*" olarak, Global Hospitality'nin kurduğu uluslararası rezervasyon sistemine Marmara Sea Otel'in kaydı ise "*program hizmetleri*" olarak addedilecek ve Kuzu Otel, bunları, Marmara Sea Otel'in, ilgili otel ağındaki oranı ve yıllık brüt gelirinin bir kısmı uyarınca ödemekle sorumlu olacaktır. Taraflar, Kuzu Otel'in sorumlu olduğun ödemelerin Kuzu Otel tarafından da yapılabileceğini kayda almışlardır. Şirket, 06.09.2022 tarihinde akdedilen bir garanti mektubu çerçevesinde Uluslararası Hizmet Sözleşmesi'nde yer alan Kuzu Otel'in yükümlülükleri çerçevesinde bir garanti vermiştir.

Uluslararası Hizmet Sözleşmesi'nin süresi Yönetim Sözleşmesi'ne paralel düzenlenmiştir ve Yönetim Sözleşmesi veya Lisans Sözleşmesi'nin sona ermesi, bu sözleşmenin de sona ermesine sebep olacaktır. Uluslararası Hizmet Sözleşmesi, taraflardan birinin infisah etmesi, iflas etmesi, tasfiye sürecine girmesi vb. durumlarda, ödemede temerrüt ihtarının takip eden 10 gün içerisinde çözümlenmemesi veya diğer akde muhalefet hallerinin ihtarı takip eden 30 gün içerisinde çözümlenmemesi ve işbu durumunun önemli addedilen menfi bir duruma yol açması halinde feshedilebilir. Ödemede temerrüt halinde Yönetim Sözleşmesi'nde belirtilen faiz işletilecektir. Son olarak, Yönetim Sözleşmesi veya Lisans Sözleşmesi'nde meydana gelecek temerrüt hali, işbu sözleşme için çapraz temerrüt teşkil edecektir.

Uluslararası Hizmet Sözleşmesi'nden doğan uyuşmazlıklara İngiliz Hukuku uygulanacak ve işbu uyuşmazlıklar Uluslararası Ticaret Odası önünde tahkim yolu ile çözümlenecektir.

8.1.1.6. Lisans Sözleşmesi

Kuzu Otel ve Global Hospitality arasında 16.09.2021 tarihinde, "*JW Marriott*" markasının Marmara Sea Otel tarafından kullanılmasına ilişkin ödenecek telif bedellerine dair sözleşme ("**Lisans Sözleşmesi**") akdedilmiştir. Anılan sözleşme, Marmara Sea Otel'in eski işletmecisi sıfatıyla Kuzu Toplu Konut ile akdedilmiş olup Lisans Sözleşmesi'nin tarafı, işbu Hukukçu Raporu'nun 8.1.1 maddesinde detaylıca izah edildiği üzere, sözleşme ve iş birliği yapısının sonradan değişmesi sebebiyle, 22.04.2022 tarihinde ayrıca akdedilen bir "*yenileme protokolü*" çerçevesinde Kuzu Otel olmuştur.

Lisans Sözleşmesi, Global Hospitality'nin "*JW Marriott*" markası sahibi olarak bu markanın Marmara Sea Otel açısından kullanılması izni ve bu iznin finansal yönlerinin tanzimi için kaleme alınmıştır. Kuzu Otel, Türkiye coğrafi bölgesi içerisinde, Global Hospitality'nin talimatları ve kalite standartları doğrultusunda, detayları Lisans Sözleşmesi'nde ele alınan telif bedelleri kapsamında kullanabilecektir. Şirket, 06.09.2022 tarihinde akdedilen bir garanti mektubu çerçevesinde Lisans Sözleşmesi'nde yer alan Kuzu Otel'in yükümlülükleri çerçevesinde bir garanti vermiştir.

Lisans Sözleşmesi'nin süresi Yönetim Sözleşmesi ile paraleldir ve Yönetim Sözleşmesi veya Uluslararası Hizmet Sözleşmesi'nin sona ermesi, bu sözleşmenin de sona ermesi anlamını doğuracaktır. Lisans Sözleşmesi, taraflardan birinin infisah etmesi, iflas etmesi, tasfiye sürecine girmesi vb. durumlarda, ödemede temerrüdün ihtarı takip eden 10 gün içerisinde çözümlenmemesi veya diğer akde muhalefet hallerinin ihtarı takip eden 30 gün içerisinde çözümlenmemesi ve işbu durumunun önemli addedilen menfi bir duruma yol açması halinde feshedilebilir. Ödemede temerrüt halinde Yönetim Sözleşmesi'nde belirtilen faiz işletilecektir. Son olarak, Yönetim Sözleşmesi veya Uluslararası Hizmet Sözleşmesi'nde meydana gelecek temerrüt hali, işbu sözleşme için de çapraz temerrüt teşkil edecektir.

Kuzu Otel, Lisans Sözleşmesi'nden doğan yükümlülüklerini ancak Yönetim Sözleşmesi'ndeki hükümlere uymak şartıyla devir ve temlik edebilecektir.

Lisans Sözleşmesi'nden doğan uyuşmazlıklara İngiliz Hukuku uygulanacak ve işbu uyuşmazlıklar Uluslararası Ticaret Odası önünde tahkim yolu ile çözümlenecektir.

8.2.1.3. Teknik Hizmetler Sözleşmesi

Teknik Hizmetler Sözleşmesi'nin detaylı analizi için lütfen işbu Hukukçu Raporu'nun 8.1.1.4. kısmına bakınız.

8.2.2. Diğer Sözleşmeler

Kuzu Otel; son 3 yıl içinde, yukarıda sayılanlara ek olarak;

- **Genel Hizmet ve Danışmanlık Sözleşmeleri:** Kuzu Otel, Marmara Sea Otel'in işletilmesi için gerekli olan alanlarda ve aşağıda sayılan konularda hizmet veya danışmanlık alan taraf olarak çeşitli sözleşmeler akdetmiştir:

  - personel taşıma
  - otopark, vale ve oto yıkama
  - özel güvenlik
  - reklam hizmetleri
  - uydu haberleşme hizmeti
  - misafir taşımacılık hizmetleri
  - haşere mücadele hizmetleri
  - denetim ve tasdik hizmetleri
  - araç kiralama hizmetleri
  - yazıcı kiralama ve bakım hizmetleri
  - logo tasarımı
  - veri yönetimi
  - çevre yönetim hizmetleri
  - e-fatura hizmetleri
  - tekstil yıkama hizmetleri
  - güvenli turizm sertifikası denetim danışmanlığı
  - PCR testi hizmetleri
  - marka yönetimi
  - rezervasyon sistemleri

- **Bakım Sözleşmeleri:** Kuzu Otel çeşitli firmalarla, aşağıda sayılan konularda bakım hizmetleri almak üzere çeşitli bakım sözleşmeleri akdetmiştir:

  - tesisat ürünleri bakımı
  - asansör bakımı
  - havalandırma sistemleri bakımı
  - mutfak ürünleri bakımı
  - dış cephe ulaşım ünitesinin bakımı
  - klima bakımı
  - jeneratör bakımı
  - yangın sistemleri bakımı
  - kesintisiz güç kaynakları bakımı
  - acil anons, yangın alarmı, CCTV ve kartlı geçiş sistemlerinin bakımı,
  - profesyonel ses ve görüntü sistemleri bakımı
  - spor malzemeleri bakımı
  - telefon santral bakımı
  - x-ray bagaj kontrol cihazlarının bakımı
  - aydınlatma otomasyon sistemleri bakımı

- **Tedarik Sözleşmeleri:** Kuzu Otel kapsül, çekirdek ve filtre kahve, cilt bakım cihazı, taş ısıtıcı ve volkanik taş, içecek vb. ürünlerin tedariki için sözleşmeler akdetmiştir.
- **Abonelik Sözleşmesi:** Kuzu Otel, çalışanlarının mobil telefon kullanımları için Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş. ile Turkcell Mobil Telefon Hizmetleri Kurumsal Tip Abonelik Sözleşmesi akdetmiştir.
- **Bedelsiz Tahsis Sözleşmesi:** Kuzu Otel, Otel Taşınmazı'nda elektronik haberleşme ve dijital altyapı sistemlerinin kurulması konusunda Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş. ile 10 senelik bir sözleşme akdetmiştir.
- **Yazılım Hizmeti Sözleşmeleri:** Kuzu Otel, iş zekâsı sistemleri, reklam, analitik ve teklif yönetim sistemleri ve otomasyon hizmetleri gibi konularda yazılım hizmeti sağlayıcıları ile yazılım hizmetleri alımına ilişkin çeşitli sözleşmeler akdetmiştir.
- **Paylaşılan Hizmetler Sözleşmesi:** Kuzu Otel ile, Marriott otel ağının bir başka otelini teşkil eden Bertuğbey İnşaat Turizm ve Tekstil Ticaret A.Ş. – Marriott Otel Şişli (**"Marriott Şişli"**) arasında 05.04.2022 tarihli *Shared Services Agreement* (**"Paylaşımlı Hizmetler Sözleşmesi"**) akdedilmiştir. Bu sözleşme kapsamında, Marriott Şişli, hizmet veren olarak tanımlanmış ve kıdemli müdür grubu desteği, pazar stratejisi, envanter yönetimi, gelir analizi vb. hizmetlerinin Marriott Şişli tarafından, Marriott oteller ağının bir diğer üyesi olan Marmara Sea Otel'in işletmecisi olarak Kuzu Otel'e sunulmasına ilişkin hükümler düzenlenmiştir. Sözleşme, kendiliğinden uzayacak şekilde düzenlenmiş olup Kuzu Otel'in 120 gün önceden bildirimde bulunarak tek taraflı fesih hakkı mevcuttur.
- **SPA Sözleşmesi:** Bağlı Ortaklık ile La Vallee Sarl (**"La Valle"**) arasında akdedilen 16.09.2021 tarihli *SPA Consultancy Services and License Agreement* (**"SPA Sözleşmesi"**), Kuzu Otel'in, La Valle Spa markası ile Marmara Sea Otel'deki SPA'nın işletilmesi hizmetine ilişkindir.

8.3. Şirket'in ve Bağlı Ortaklık'ın Taraf Olduğu Finansman Sözleşmeleri

8.3.1. Şirket'in Taraf Olduğu Finansman Sözleşmeleri ve Borçlandırıcı Belgeler

Şirket'in taraf olduğu kredi anlaşmaları, genel kredi sözleşmeleri, benzeri anlaşmalar ile bu belgeler tahtında imzalanan finans belgelerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Genel Kredi Sözleşmeleri

Şirket, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile genel kredi sözleşmeleri akdetmiştir. Anılan genel kredi sözleşmeleri, ilgili bankaların standart kredi sözleşmeleri olup genel olarak bankalara, kredi verdikleri şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kâr payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır. Söz konusu genel kredi sözleşmeleri, müteselsil kefaletlerle ve ipoteklerle teminat altına alınmıştır.

Kuzu Toplu Konut ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 29.12.2021 tarihinde 1.000.000.000 TL (bir milyar Türk Lirası) limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiş olup işbu kredinin Şirket'e devredilmesine ilişkin Kuzu Toplu Konut tarafından Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye 30.06.2022 tarihinde bir talimat iletilmiştir. Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.'nin kredi aktarım talimatının ardından 15.09.2022 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından Şirket'e bir yazı gönderilerek Kuzu Toplu Konut'un

kredi aktarımına ilişkin talimatı gereği 29.12.2021 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den Kuzu Toplu Konut'a kullandırılan 1.000.000.000 TL (bir milyar Türk Lirası) değerindeki kredinin, 07.07.2022 tarihinde Şirket'e devrinin onaylandığı belirtilmiş olup ilgili kredinin devredilmesi amacıyla Şirket ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 07.06.2022 tarih ve 1.250.000.000 TL (bir milyar iki yüz elli milyon Türk Lirası) limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi Şirket'in portföyünde yer alan Marmara Sea Otel'in finansmanında kullanılmış olup ilgili genel kredi sözleşmesi kapsamında Özen Kuzu, Gökçen Kuzu, Güven Kuzu ve Kuzu Toplu Konut'un 1.250.000.000 TL için müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır.

Şirket ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 24.03.2023 tarih ve 550.000.000 TL (beş yüz elli milyon Türk Lirası) limitli bir genel kredi sözleşmesi daha akdedilmiştir. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında Özen Kuzu, Gökçen Kuzu, Güven Kuzu ve Kuzu Toplu Konut'un 550.000.000 TL (beş yüz elli milyon Türk Lirası) için müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır.

İpotekler

Bağımsız Bölümler Tablosu'nda gösterilen ve Şirket'in malik olduğu 72 adet bağımsız bölümün tamamının üzerinde aşağıda detaylarına yer verilen ipotek tesis edilmiştir:

Mülkiyete ait Rehin Bilgileri	Tarih ve Yevmiye Numarası
Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır.	03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no

Şirket'in taraf olduğu genel kredi sözleşmeleri, Şirket'in ortaklık yapısındaki değişiklikleri kredi veren bankanın onayına tabi kılan hükümler içermekte olup söz konusu onaylar alınmaksızın Şirket'in ortaklık yapısında değişiklik olması halinde, ilgili bankaların sözleşme kapsamında kullandırılan kredilerin geri ödenmesini talep etme hakkı vardır. Genel kredi sözleşmeleri çerçevesinde bankalara tanınan bu yetki piyasa uygulamasını yansıtmakta olup Şirket paylarının halka arz edilmesi sebebiyle bankaların ilgili kredileri kat etmeleri, geri çağırmaları veya durdurmaları ihtimalinde Şirket ilgili kredileri ve genel kredi sözleşmelerinde öngörülen diğer bedelleri geri ödeme suretiyle kapatabilecektir. Her halükârda Şirket, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den planlanan halka arza engel bir durum olmadığına veya bu durumun kredi sözleşmeleri açısından temerrüt ve muacceliyet hali yaratmayacağına ilişkin 04.05.2023 tarihinde gerekli izni almıştır. İlgili izin Ek 7'de sunulmuştur.

8.3.2. Bağlı Ortaklık'ın Taraf Olduğu Finansman Sözleşmeleri ve Borçlandırıcı Belgeler

Şirket'ten alınan 23.06.2023 tarihli beyan uyarınca Bağlı Ortaklık'ın taraf olduğu herhangi bir finansman sözleşmesi bulunmamaktadır.

9. DAVALAR

9.1. Şirket'in Taraf Olduğu Davalar ve İcra Takipleri

Şirket'in taraf olduğu dava ve takipler, Av. Hakan Şeref Olgun tarafından hazırlanan ve Şirket tarafından tarafımıza sunulan 11.05.2023 tarihli ve imzalı avukat mektubu uyarınca tevsik edilmiştir. İşbu avukat mektubu uyarınca Şirket'in, taraf olduğu veya açtığı herhangi bir dava veya icra takibi ve herhangi bir tahkim uyuşmazlığı bulunmamaktadır.

9.2. Bağlı Ortaklık'ın Taraf Olduğu Davalar ve İcra Takipleri

Şirket'in Bağlı Ortaklığı'nın taraf olduğu dava ve takipler, Av. Hakan Şeref Olgun tarafından hazırlanan ve Şirket tarafından tarafımıza sunulan 11.05.2023 tarihli ve imzalı avukat mektubu uyarınca tevsik edilmiştir. Derdest dosyalara ilişkin detaylı bilgiler EK 3'te yer almaktadır.

Av. Hakan Şeref Olgun tarafından hazırlanan ve Şirket tarafından tarafımıza sunulan 11.05.2023 tarihli ve imzalı avukat mektubu uyarınca Bağlı Ortaklık tarafından açılmış ve halen devam eden **1** adet dava bulunmakta olup Bağlı Ortaklık aleyhinde açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır. Bağlı Ortaklık tarafından açılan dava 20.816,02 TL değerinde bir alacak davasıdır.

Av. Hakan Şeref Olgun tarafından hazırlanan ve Şirket tarafından tarafımıza sunulan 11.05.2023 tarihli ve imzalı avukat mektubu uyarınca Bağlı Ortaklık tarafından açılan **1** adet icra takibi bulunmakta olup Bağlı Ortaklık aleyhinde açılmış herhangi bir icra takibi bulunmamaktadır. Bağlı Ortaklık tarafından başlatılan icra takibi 20.370,11 TL değerinde bir fatura alacağına ilişkindir.

10. SONUÇ

İncelenen Belgeler kapsamında ve işbu Hukukçu Raporu'nda yapılan açıklamalar doğrultusunda tarafımızca yapılan hukuki inceleme ve değerlendirme sonucunda;

a. Şirket'in üretim ve faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyuşmazlık bulunmadığı,
b. Şirket'in kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygun olduğu,
c. Şirket'in **(i)** merkez ofisi için Şişli Belediye Başkanlığı nezdinde 23.12.2022 tarihinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı başvurusu yapılmış olduğu ve ruhsat inceleme sürecinin devam ettiği, Şirket'ten alınan 23.06.2023 tarihli beyan uyarınca, Şirket merkezinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı eksikliği nedeniyle kapatılması halinde farklı lokasyona taşınabileceği ve bu doğrultuda Şirket faaliyetlerinin önemli derecede olumsuz etkilenmeyeceği, **(ii)** 09.06.2023 tarihinde Kuzu Otel'in Marmara Sea Otel projesinin çevre izin görüşü için T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne başvuruda bulunduğu, başvuru süreci devam eden ve Şirket'in faaliyetleri üzerindeki muhtemel etkilerine raporda yer verilen bu ruhsat ve izin hariç olmak üzere, Şirket'in ve Kuzu Otel'in ilgili mevzuat tahtında temin edilmesi gereken yetki, izin, ruhsat vb. belgelere sahip olduğu veya buna ilişkin gerekli başvuruların yapıldığı,
d. Kotasyon yönergesi 7. madde 5. fıkra uyarınca, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri sermaye piyasası mevzuatında ve Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, Türk Ceza Kanununun 282'nci maddesinde düzenlenen suçtan (alt sınırı altı ay veya daha fazla hapis cezasını gerektiren bir suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini, yurt dışına çıkaran veya bunların gayrimeşru kaynağını gizlemek veya meşru bir yolla elde edildiği konusunda kanaat uyandırmak maksadıyla, çeşitli işlemlere tâbi tutmak suçu) kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçların hüküm giymemiş ve kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle ve ayrıca Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmadığı ve

Bağımsız Hukukçu Raporu
Akol Avukatlık Bürosu
Levent Mah., Büyükdere Cad.,
Kanyon Ofis Binası
No:185, Kat:18, 34394
Şişli/İstanbul
0212 264 6000
www.akol.av.tr

AKOL/LAW

01.08.2023

e. Halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı husus bulunmadığı

tespit edilmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu, Şirket beyanları esas alınarak ve Şirket tarafından sunulan bilgi ve belgeler incelenerek hazırlanmıştır. İşbu Hukukçu Raporu, aksi Hukukçu Raporu'nda açıkça belirtilmediği sürece, imza tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır, imza tarihinden sonra meydana gelebilecek hususları yansıtmayabilir.

Halka arz için yapılan hukuki inceleme dışında, Şirket'le doğrudan ya da dolaylı ilişkimiz bulunmamaktadır.

İşbu Hukukçu Raporu, Şirket'in talebi üzerine Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. Fıkrası ve 8. maddesinin 1/e bendi kapsamında hazırlanmış olup yatırımları yönlendirmek veya tüm riskleri kapsayıcı bir şekilde açıklamak amacıyla veya yatırıma teşvik amacıyla hazırlanmamıştır ve her halükârda yatırımcılar sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararlarını İzahname'nin bütün olarak değerlendirmesi sonucu vermelidir. Hukukçu Raporu hiçbir şekilde yatırım danışmanlığı teşkil etmemektedir.

Saygılarımızla,
Akol Avukatlık Bürosu adına

Av. Meltem Akol

01.08.2023

EK 1 – BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Nitelik	Blok	Kat	Net Alan (Metrekare)	Giriş	Malik / Hisse
1	Otel	9	1.Bodrum+ Zemin+ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15 ve 16. Katlar	21.297,84	2/1LB	Şirket / (Tam)
2	Ticaret	9	1. Bodrum	45,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
3	Ticaret	9	1. Bodrum	39,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
4	Ticaret	9	1. Bodrum	147,35	2/1LC	Şirket / (Tam)
5	Ticaret	9	1. Bodrum	20,20	2/1LC	Şirket / (Tam)
6	Ticaret	9	1. Bodrum	20,45	2/1LC	Şirket / (Tam)
7	Ticaret	9	1. Bodrum	138,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
8	Ticaret	9	1. Bodrum	64,75	2/1LC	Şirket / (Tam)
9	Ticaret	9	1. Bodrum	342,65	2/1LC	Şirket / (Tam)
10	Ticaret	9	1. Bodrum	1.202,05	2/1LA	Şirket / (Tam)
11	Apart Otel	9	1	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
12	Apart Otel	9	1	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
13	Apart Otel	9	1	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
14	Apart Otel	9	1	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
15	Apart Otel	9	1	35,55	2/1L	Şirket / (Tam)
16	Apart Otel	9	1	136,70	2/1L	Şirket / (Tam)
17	Apart Otel	9	2	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
18	Apart Otel	9	2	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
19	Apart Otel	9	2	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
20	Apart Otel	9	2	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)

21	Apart Otel	9	2	35,55	2/1L	Şirket / (Tam)
22	Apart Otel	9	2	110,50	2/1L	Şirket / (Tam)
23	Apart Otel	9	3	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
24	Apart Otel	9	3	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
25	Apart Otel	9	3	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
26	Apart Otel	9	3	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
27	Apart Otel	9	3	112,15	2/1L	Şirket / (Tam)
28	Apart Otel	9	4	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
29	Apart Otel	9	4	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
30	Apart Otel	9	4	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
31	Apart Otel	9	4	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
32	Apart Otel	9	4	112,15	2/1L	Şirket / (Tam)
33	Apart Otel	9	5	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
34	Apart Otel	9	5	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
35	Apart Otel	9	5	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
36	Apart Otel	9	5	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
37	Apart Otel	9	5	81,05	2/1L	Şirket / (Tam)
38	Apart Otel	9	6	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
39	Apart Otel	9	6	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
40	Apart Otel	9	6	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
41	Apart Otel	9	6	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
42	Apart Otel	9	6	81,05	2/1L	Şirket / (Tam)
43	Apart Otel	9	7	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)

44	Apart Otel	9	7	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
45	Apart Otel	9	7	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
46	Apart Otel	9	7	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
47	Apart Otel	9	8	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
48	Apart Otel	9	8	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
49	Apart Otel	9	8	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
50	Apart Otel	9	8	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
51	Apart Otel	9	9	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
52	Apart Otel	9	9	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
53	Apart Otel	9	9	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
54	Apart Otel	9	9	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
55	Apart Otel	9	10	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
56	Apart Otel	9	10	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
57	Apart Otel	9	10	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
58	Apart Otel	9	10	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
59	Apart Otel	9	11	213,15	2/1L	Şirket / (Tam)
60	Apart Otel	9	11	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
61	Apart Otel	9	11	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
62	Apart Otel	9	12	213,15	2/1L	Şirket / (Tam)
63	Apart Otel	9	12	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
64	Apart Otel	9	12	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
65	Apart Otel	9	13	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
66	Apart Otel	9	13	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)

67	Apart Otel	9	14	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
68	Apart Otel	9	14	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
69	Apart Otel	9	15	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
70	Apart Otel	9	15	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
71	Apart Otel	9	16	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
72	Apart Otel	9	16	175,45	2/1L	Şirket / (Tam)

01.08.2023

EK 2 – SİGORTA POLİÇELERİ

Sigortalı	Poliçe No	Sigorta Türü	Sigorta Konusu	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Bağlı Ortaklık	453249	İşyeri Paket Sigorta Poliçesi	Tam Kagir Otel	12.05.2023	12.05.2024
Bağlı Ortaklık	20487 005	İşyeri Paket Sigorta Poliçesi Zeyilnamesi (Tahsil) Sigorta Zeyilnamesi	Tam Kagir Otel	12.04.2023	12.05.2023
Şirket	178673	Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet Sigorta Poliçesi	Tam Kagir Otel, Tatil Köyü, Motel ve Apart Otel	12.05.2023	12.05.2024
Bağlı Ortaklık	ACB / 1444979- 1	Özel Sağlık Sigortası	Kuzu Otel İşletmeciliği Personeli	06.12.2021	06.12.2022
Bağlı Ortaklık	498681	Ticari Yangın Sigorta Poliçesi (Bina Yangın, Bina Deprem, Terör ve GLKHH, Ek Teminatlar, Sel Su Baskını, Yangın Mali Mesuliyet, Hukuksal Koruma)	Tam Kagir	01.08.2023	01.08.2024

01.08.2023

EK 3 – DAVALAR VE TAKİPLER

Bağlı Ortaklık Tarafından Açılmış Olan Davalar:

Davacı	Davalı	Mahkeme/Yıl/ Dosya No	Konusu	Dava Tutarı (TL)	Aşama
Bağlı Ortaklık	Muammer Berber	İstanbul Anadolu 8. Asliye Hukuk Mahkemesi/2023/302	Alacak Davası	20.816,02 TL	Derdest

Bağlı Ortaklık'ın Başlatmış Olduğu İcra Takipleri

Alacaklı	Borçlu	Mahkeme/Yıl/Dosya No	Konusu	İcra Tutarı (TL)	Aşama
Bağlı Ortaklık	Muammer Berber	Beykoz İcra Mahkemesi / 2023/683	Fatura Alacağı	20.370,11 TL	Devam ediyor.

01.08.2023

EK 4 - İNCELENEN BELGELER LİSTESİ

ŞİRKETLERİN KAYITLARI VE KURUMSAL BİLGİ İLE BELGELER
Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü öncesi esas sözleşmesi
15.06.2021 tarih ve 10349 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
01.11.2021 tarih ve 10441 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
09.11.2021 tarih ve 10447 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
17.11.2021 tarih ve 10453 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
10.01.2022 tarih ve 10491 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
11.01.2022 tarih ve 10492 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
11.02.2022 tarih ve 10515 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
25.02.2022 tarih ve 10525 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
23.02.2022 tarih ve 10523 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
14.04.2022 tarih ve 10559 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
15.06.2021 tarih ve 10349 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
12.05.2022 tarih ve 10576 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
20.05.2022 tarih ve 10581 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
30.05.2022 tarih ve 10587 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
07.06.2022 tarih ve 10593 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
24.08.2022 tarih ve 10646 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
Şirket'in ortaklık yapısını gösterir doküman
Şirket'in GYO dönüşümü öncesi unvanını, adresini ve süresini gösterir doküman
Şirket'in 15.09.2022 tarihli faaliyet belgesi
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin ("Bağlı Ortaklık") 05.04.2022 tarihli faaliyet belgesi
YMM-1414/2022-178-01 rapor numaralı sayılı ve 03.01.2022 rapor tarihli Yeminli Mali Müşavirlik Raporu
Şirket'in 15.06.2021 işe başlama tarihli vergi levhası
Şirket'in 15.06.2021 tarih ve 000435 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş yönetim kurulu karar defteri
Şirket'in 18.10.2021 tarih ve 2021/01 numaralı yönetim kurulu kararı
Şirket'in 28.10.2021 tarih ve 2021/02 numaralı yönetim kurulu kararı
Şirket'in 28.10.2021 tarih ve 2021/03 numaralı yönetim kurulu kararı
Şirket'in 28.01.2022 tarih ve 01040 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş yönetim kurulu karar defteri
Şirket'in 06.01.2022 tarih ve 2022/1 numaralı yönetim kurulu kararı
Şirket'in 20.01.2022 tarih ve 2022/002 numaralı yönetim kurulu kararı
Şirket'in 04.04.2022 tarih ve 2022/3 numaralı yönetim kurulu kararı
Şirket'in 14.04.2022 tarih ve 2022/4 numaralı yönetim kurulu kararı
Şirket'in 21.06.2022 tarih ve 2022/006 numaralı yönetim kurulu kararı
Şirket'in 15.08.2022 tarih ve 2022/07 numaralı yönetim kurulu kararı
Şirket'in 24.08.2022 tarih ve 2022/08 numaralı yönetim kurulu kararı
Şirket'in 25.08.2022 tarih ve 18857 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş yönetim kurulu karar defteri
Şirket'in 23.12.2021 tarih ve 13990 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş genel kurul toplantı ve müzakere defteri
Şirket'in 10.01.2022 tarih ve 00305 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş 10.01.2022 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantı tutanağı

01.08.2023

Şirket'in 10.02.2022 tarih ve 03032 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş 24.01.2022 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantı tutanağı
Şirket'in 10.02.2022 tarih ve 03033 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş genel kurulun çalışma esas ve usulleri hakkında iç yönergesi
Şirket'in 11.04.2022 tarih ve 07156 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş 11.04.2022 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantı tutanağı ve esas sözleşmenin sermaye maddesinin yeni şekline ilişkin tadil metni
Şirket'in 28.04.2022 tarih ve 08485 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş 19.04.2022 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantı tutanağı ve esas sözleşmenin sermaye maddesinin yeni şekline ilişkin tadil metni
Şirket'in 19.08.2022 tarih ve 15270 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş 19.08.2022 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantı tutanağı ve esas sözleşmenin sermaye maddesinin yeni şekline ilişkin tadil metni
Şirket'in 15.06.2021 tarih ve 000434 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş pay defteri
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.'nin 19.12.2019 tarih ve 13317 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş pay defteri
Şirket'in 19.01.2022 tarih ve 01601 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş imza sirküleri
Özen Kuzu'ya ait 09.08.2022 tarihli adli sicil kaydı
Gökçen Kuzu'ya ait 10.08.2022 tarihli adli sicil kaydı
Güven Kuzu'ya ait 10.08.2022 tarihli adli sicil kaydı
Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin son 5 yılda yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımların bulunmadığını gösterir belge
Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin son 5 yılda yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyıma devir ve tasfiye gibi durumları bulunmadığını gösterir belge
Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin son 5 yılda herhangi bir yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya Şirketler'in diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilmediğini gösterir belge
Şirket'in kurucular, yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin son 5 yılda Şirketler'e karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarını gösterir belge
Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin görevlerini ve iş adreslerini gösterir belge
Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla Şirket tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgiler içerir belge
Şirket'e ait organizasyon şeması
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait organizasyon şeması
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait 07903 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş imza sirküleri
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin ortaklık yapısını gösterir belge
25.03.2021 tarih ve 10295 sayılı TTSG
03.03.2022 tarih ve 10529 sayılı TTSG
18.04.2022 tarih ve 10561 sayılı TTSG
İstanbul Ticaret Odası'dan alınan Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait firma detaylarını içerir belge

Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait 20.02.2022 tarih ve 2022/001 sayılı yönetim kurulu kararı
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait 28.02.2022 tarih ve 2022/002 sayılı yönetim kurulu kararı
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait 01.03.2022 tarih ve 2022/003 sayılı yönetim kurulu kararı
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait 28.03.2022 tarih ve 2022/04 sayılı yönetim kurulu kararı
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait 31.03.2022 tarih ve 2022/05 sayılı yönetim kurulu kararı
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait 22.06.2022 tarih ve 2022/06 sayılı yönetim kurulu kararı
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait 22.06.2022 tarih ve 2022/07 sayılı yönetim kurulu kararı
Güven Kuzu ile Şirket arasında 22.06.2022 tarihinde akdedilen hisse alım-satım sözleşmesi
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin 2021 yılına ait 31.03.2022 tarihli olağan genel kurul toplantısına ait tutanak
FİNANSMAN VE MUHASEBE BELGELERİ İLE İŞLETME BİLGİLERİ
Şirket'in 22.06.2022 tarihinde onaylanan yıllık kurumlar vergisi beyannamesi
Şirket'in 30.06.2022 tarihli işletme bilançosu
Şirket'in 25.08.2022 tarih ve YMM-1864/2022/2015/112 rapor sayılı sermayenin ödendiğinin tespitine ait yeminli mali müşavirlik raporu
Şirket'in 01.01-30.06.2022 tarihlerini kapsayan işletme gelir tablosu
Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı anonim şirketine dönüşümüne ilişkin fizibilite etüdü
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 03.08.2022 tarih ve 2022A407 sayılı gayrimenkul değerleme raporu
KREDİ DOKÜMANLARI, BORÇ BELGELERİ VE DİĞER İLGİLİ BELGELER
Şirket ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 07.06.2022 tarihinde akdedilen 1.250.000.000 TL limitli genel kredi sözleşmesi
Şirket ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 24.03.2023 tarihinde akdedilen 550.000.000 TL limitli genel kredi sözleşmesi
Şirket'e Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından iletilen 15.09.2022 tarih ve 209 sayılı ve "Kredi Devri Hk." konulu yazı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. tarafından Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye iletilen 30.06.2022 tarih ve KUZU.GN.157/2022 sayılı ve "Kredi aktarım sözleşmesi hk." konulu yazı
23.08.2022 tarihli ödeme tablosu olan krediler tahmini faiz bilgileri tablosu
30.12.2021 tarihli ödeme tablosu olan krediler tahmini faiz bilgileri tablosu
Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından iletilen 04.05.2023 tarihli muvafakatname
RESMİ VE DİĞER RAPORLAR, MÜRACAATLAR VE ONAYLAR
29.04.2022 tarihli ve 20435 sayılı T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İşletmesi Belgesi
14.04.2022 tarihli ve 20487 poliçe numaralı İşyeri Paket Sigorta Poliçesi
07.12.2021 tarihli ve E-12539730[16466]-202141135 sayılı T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Yazısı
19.11.2015 tarihli ve 16466 sayılı T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm Yatırımı Belgesi
T.C. Bakırköy Belediye Başkanlığı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

08.04.2022 tarihli ve 3404003367Aİ sicil numaralı T.C. Türkiye Cumhuriyeti Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından verilen Açık Alkolü İçki Satış Belgesi
31.03.2022 düzenleme tarihli ve 2022/836 belge numaralı T.C. İstanbul Valiliği Özel Güvenlik İzin Belgesi
03.08.2022 tarihli ve 2022A407 sayılı Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Raporu
25.04.2022 tarihli Kuzu Otel ve T.C. Bakırköy Belediye Başkanlığı Temizlik İşleri Müdürlüğü ile akdedilen Evsel Atık Toplama, Taşıma ve Bertaraf Sözleşmesi
26.04.2022 tarihli Bağlı Ortaklık ve Büyükşehir Su Depoları Temizlik Dezenfekte ve İzolasyon Birimi ile akdedilen Su Depoları Temizlik ve dezenfekte sözleşmesi
22.08.2022 tarihli ve 4601 sözleşme numaralı Kuzu Otel ve Dönüşüm İş Sağlığı ve Güvenliği Danışmanlık Eğitim Yazılım Mühendislik Organizasyon San. ve Ticaret Ltd. Şti. arasında akdedilen sözleşme
05.04.2022 tarihli Kuzu Otel ve Günsu Enerji Sistemleri ve Konfor Tesisleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında akdedilen Su Şartlandırma Sözleşmesi
22.06.2023 tarihli Kuzu Otel ve Kolza Biodizel arasında akdedilen Bitkisel Atık Yağ Alım Sözleşmesi
01.07.2013 tarihli T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü ÇED Olumlu Belgesi
09.06.2023 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü'ne Yapılan Çevre İzin Konulu Başvuru
Kuzu Otel Kişisel Verilerin İşlenmesi Hakkında Tedarikçi/Alt İşveren Çalışanı Aday Aydınlatma Metni
25.05.2022 tarihli Kuzu Otel ve Akademi Özel İstihdam Org. Tur. Ltd. Şti. ile akdedilen Kişisel Bilgilerin Koruması Hakkında Üçüncü Taraf Protokolü
25.04.2022 tarihli Kuzu Otel ve Altay Grup Klima San. ve Tic. A.Ş. ile akdedilen Kişisel Bilgilerin Koruması Hakkında Üçüncü Taraf Protokolü
13.04.2022 tarihli Kuzu Otel ve Aydın Teknik Arıtma San. Tic. Ltd. Şti. ile akdedilen Kişisel Bilgilerin Koruması Hakkında Üçüncü Taraf Protokolü
22.04.2022 tarihli Kuzu Otel ve Atempo Proje Taahhüt Ses ve Görüntü Sistemleri A.Ş. ile akdedilen Kişisel Bilgilerin Koruması Hakkında Üçüncü Taraf Protokolü
26.04.2022 tarihli Kuzu Otel ve AVV Spor Malz. Ve Hiz. İt. İhr. ve Tic. A.Ş. ile akdedilen Kişisel Bilgilerin Koruması Hakkında Üçüncü Taraf Protokolü
22.04.2022 tarihli Kuzu Otel ve BV Inspektorate ve Uluslararası Gözetim Servisleri A.Ş. ile akdedilen Kişisel Bilgilerin Koruması Hakkında Üçüncü Taraf Protokolü
01.01.2022 tarihli Kuzu Otel ve Cankurt İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri Ortak Sağlık Güvenlik Tic. Ltd. Şti. ile akdedilen Kişisel Bilgilerin Koruması Hakkında Üçüncü Taraf Protokolü
29.04.2022 tarihli Kuzu Otel ve Daikin Isıtma ve Soğutma Sistemleri San. Tic. A.Ş. ile akdedilen Üçüncü Taraf Protokolü
01.04.2022 tarihli Kuzu Otel ve Uğur Keleş arasında akdedilen Kişisel Bilgilerin Koruması Hakkında Üçüncü Taraf Protokolü
Kuzu Otel ve Görkem İnsan Kaynakları ve Danışmanlık Tur. İnş. Tic. Ltd. Şti. arasında akdedilen Kişisel Verilerin İşlenmesi Hakkında Tedarikçi/Alt İşveren Çalışanı Aydınlatma Metni
01.05.2022 tarihli Kuzu Otel ve Kolza Biodizel Yakıt ve Petrol Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. arasında akdedilen Kişisel Bilgilerin Korunması Hakkında Üçüncü Taraf Protokolü

16.05.2022 tarihli Kuzu Otel ve Manhan Gıda Kontrol Denetim Sınai Mülk. Hiz. İth. İhr. Tic. A.Ş. arasında akdedilen Kişisel Bilgilerin Koruması Hakkında Üçüncü Taraf Protokolü
Kuzu Otel ve Manhan Gıda Kontrol Denetim Sınai Mülk. Hiz. İth. İhr. Tic. A.Ş. arasında akdedilen Tedarikçi / Alt İşveren Çalışanı Aydınlatma Metni
23.05.2023 tarihli Kuzu Otel ve Öztiryakiler Madeni Eşya Sanayi ve Tic. A.Ş. arasında akdedilen Kişisel Verilerin Korunması Protokolü
25.04.2022 tarihli Kuzu Otel ve Resul Kurt Danışmanlık Eğitim Turizm ve İnş. San. Tic. Ltd. Şti. arasında akdedilen Kişisel Bilgilerin Korunması Hakkında Üçüncü Taraf Protokolü
21.02.2022 tarihli Kuzu Otel ve Securitas Güvenlik Hizmetleri A.Ş. arasında akdedilen Kişisel Veri İşleme ve Aktarım Protokolü
21.02.2022 tarihli Kuzu Otel ve Securitas Güvenlik Hizmetleri A.Ş. arasında akdedilen Kişisel Bilgilerin Korunması Hakkında Üçüncü Taraf Protokolü
21.02.2022 tarihli Kuzu Otel ve Securitas Güvenlik Hizmetleri A.Ş. arasında akdedilen Kişisel Veri İşleme Veri Aktarım Envanterleri
MALVARLIKLARI
Kiraya Veren Şirket ile Kiracı Bağlı Ortaklık arasında 02.06.2023 tarihinde akdedilen otel kira sözleşmesi
Kiraya Veren Bağlı Ortaklık ile Kiracı Ömer Hayati Kondu arasında 05.05.2022 tarihinde akdedilen kira sözleşmesi
Kiraya Veren Bağlı Ortaklık ile Kiracı Karizma Gayrimenkul Danışmanlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi arasında 22.08.2022 tarihinde akdedilen kira sözleşmesi
Kiraya Veren Bağlı Ortaklık ile Kiracı Milimetrik Giyim Sanayi Limited Şirketi arasında 28.03.2022 tarihinde akdedilen kira sözleşmesi
Kiraya Veren Bağlı Ortaklık ile Kiracı Murat Dağeviren arasında 30.04.2022 tarihinde akdedilen otopark işletme, vale ve oto yıkama hizmetleri sözleşmesi
Kiraya Veren Bağlı Ortaklık ile Kiracı Hair Stylist Bosphorus Kuaför Salonları İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi arasında 15.03.2022 tarihinde akdedilen kira sözleşmesi
Kiraya Veren Bağlı Ortaklık ile Kiracı Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri Anonim Şirketi arasında 25.02.2022 tarihinde akdedilen kira sözleşmesi
Kiraya Veren Peninsula Emlak Yatırım Anonim Şirketi ile Kiracı Şirket arasında 18.01.2022 tarihinde akdedilen alt kira işyeri sözleşmesi
Kiraya Veren Can Gümüş ile Kiracı Bağlı Ortaklık arasında 01.09.2022 tarihinde akdedilen lojman kira sözleşmesi
Kiraya Veren Sina Gökçe ile Kiracı Bağlı Ortaklık arasında 01.03.2022 tarihinde akdedilen lojman kira sözleşmesi
Bağlı Ortaklık adına 29.04.2022 tarihli ve 20435 sayılı JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea Otel için düzenlenen Turizm İşletme Belgesi
Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi adına 19.11.2015 tarihli ve 16466 sayılı Seapearl Ataköy için düzenlenen Turizm İşletme Belgesi
T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından Bağlı Ortaklık için düzenlenen 08.04.2022 tarihli açık alkollü içki satış belgesi
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 03.08.2022 tarihli ve 2022A407 sayılı Zeytinlik Mahallesi, Rauf Orbay Caddesi 564 Ada, 181 no.'lu parselde yer alan Otel, Apart Üniteler ve Dükkanlara ilişkin Taşınmaz Değerleme Raporu

01.08.2023

T.C. Bakırköy 16. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin davalı Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Ticaret Anonim Şirketi hakkında tapu iptali ve tescil davasına ilişkin verdiği 01.09.2022 tarihli gerekçeli kararı
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Otel nitelikli bağımsız bölüme ilişkin 25.04.2023 tarihli Webtapu kaydı
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Ticaret nitelikli 9 adet bağımsız bölüme ilişkin 25.04.2023 tarihli Webtapu kaydı
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Apart Otel nitelikli 62 adet bağımsız bölüme ilişkin 25.04.2023 tarihli Webtapu kaydı
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Otel nitelikli bağımsız bölüme ilişkin 26.07.2022 tarihli Webtapu kaydı
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Ticaret nitelikli 9 adet bağımsız bölüme ilişkin 26.07.2022 tarihli Webtapu kaydı
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Apart Otel nitelikli 62 adet bağımsız bölüme ilişkin 26.07.2022 tarihli Webtapu kaydı
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 1 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 2 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 3 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 4 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 5 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 6 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 7 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 8 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 9 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 10 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 11 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 12 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 13 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 14 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 15 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi

564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 16 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 17 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 18 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 19 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 20 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 21 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 22 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 23 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 24 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 25 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 26 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 27 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 28 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 29 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 30 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 31 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 32 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 33 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 34 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 35 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 36 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 37 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 38 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi

564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 39 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 40 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 41 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 42 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 43 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 44 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 45 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 46 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 47 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 48 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 49 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 50 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 51 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 52 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 53 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 54 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 55 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 56 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 57 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 58 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 59 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 60 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 61 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi

564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 62 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 63 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 64 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 65 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 66 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 67 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 68 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 69 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 70 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 71 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
564 Ada 181 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Şirket'in malik olduğu 72 no.'lu bağımsız bölüme ilişkin Tapu Senedi
FİKRİ MÜLKİYETE İLİŞKİN BELGELER
26.04.2023 tarihli, İstek Patent tarafından çıkartılmış Kuzu Holding Anonim Şirketi'ne ait Firma Marka Durum Raporu
26.04.2023 tarihli İstek Patent tarafından çıkartılmış Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi'ne ait Firma Marka Durum Raporu
26.04.2023 tarihli İstek Patent tarafından çıkartılmış Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi'ne ait Firma Marka Durum Raporu
26.04.2023 tarihli İstek Patent tarafından çıkartılmış Kuzu Çevre Teknolojileri ve İnşaat Anonim Şirketi'ne ait Firma Marka Durum Raporu
26.04.2023 tarihli İstek Patent tarafından çıkartılmış Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'ne ait Firma Marka Durum Raporu
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ve Aydın Teknik Arıtma San. Tic. Ltd. Şti arasında 13.04.2022 tarihinde akdedilmiş olan Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Kişiler Bilgilerin Korunması Hakkında Üçüncü Taraf Protokolü
Dilay Altay tarafından elektronik imza ile 05.04.2022 tarihinde imzalanmış EMEA Dijital Saha Pazarlaması (DFM)'na ilişkin Paylaşılan Hizmetler Sözleşmesi
La Vallee-Switzerland markasına ilişkin 14.04.2021 tarihinde çıkartılmış sicil özeti
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. adına Özen Kuzu ve La Vallee-Switzerland adına Peter Hai Tak Tip ve Chrine Fester Schindler arasında 18.03.2022 tarihinde akdedilmiş Danışmanlık Hizmetleri ve Lisans Sözleşmesi
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ve Back Corporation arasında 15.08.2023 tarihinde akdedilmiş Lisans ve Danışmanlık Sözleşmesi
DAVALARA İLİŞKİN BELGELER

11.05.2023 tarihli Olgun Hukuk Bürosu tarafından imzalanmış Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'e ilişkin avukat mektubu
11.05.2023 tarihli Olgun Hukuk Bürosu tarafından imzalanmış Kuzu Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'e ilişkin avukat mektubu
Derdest, istinaf ve temyiz edilmiş, kesinleşmiş uyuşmazlıkları içeren ve icraya sunulan beyanları içeren "Kuzu Grup Rapor" isimli excel tablosu
Kuzu Toplu Konut A.Ş.nin taraf olduğu ve İstanbul'da görülen davaları içeren "Kuzu Toplu Konut-İstanbul Dava Raporu" isimli excel tablosu
Kuzu Toplu Konut A.Ş.nin taraf olduğu ve Ankara'da görülen davaları içeren "Kuzu Toplu Konut-İstanbul Dava Raporu" isimli excel tablosu
Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri ve Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.'nin taraf olduğu icra takiplerini, infaz-kapanan dosyaları, tahsilatları ve icra dosya raporlarını içeren excel dosyası
İSTİHDAMA İLİŞKİN BELGELER
25.05.2023 tarihinde Akademi Özel İstihdam Organizasyon Turizm Ltd. Şti. ve Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. arasında akdedilen Geçici Personel Sağlama Sözleşmesi
10.08.2023 tarihinde Extra Group Film Produksiyon İnsan Kaynakları Turizm Taşımacılık İnşaat Sanayi ve Dış Tic. Ltd. Şti. arasında akdedilen Geçici Personel Sağlama Sözleşmesi
29.05.2023 tarihinde Focus Outsourcing-Uğur Keleş ve Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. arasında akdedilen Dışarıdan Hizmet Sözleşmesi
10.08.2023 tarihinde Özel Günler Pers. Temini Tur. Org.Gıda İnş. Ve Taş. Tic. A.Ş. arasında akdedilen Geçici Personel Sağlama Sözleşmesi
15.01.2022 tarihinde Sodexo Avantaj ve Ödüllendirme Hizmetleri A.Ş. ve Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. arasında akdedilen Sodexo Restaurant Pass Hizmet Satış Sözleşmesi
09.03.2022 tarihinde Resul Kurt Danışmanlık Eğt. Tur. Ve İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ve Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. arasında akdedilen Danışmanlık Hizmet Alım Sözleşmesi
10.03.2022 tarihinde Resul Kurt Danışmanlık Eğt. Tur. Ve İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ve Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. arasında akdedilen Yabancı Çalışma İzinleri Sözleşmesi
Resul Kurt Danışmanlık Eğt. Tur. Ve İnş. San. Tic. Ltd. Şti tarafından çıkartılan Fesih Bildirim Tebliği
01.08.2022 tarihinde Beyoğlu 59. Noterliği'nden Olgun Hukuk Bürosu tarafından çıkartılan 159661 yevmiye numaralı İhtarname
10.08.2023 tarihinde Kuzu Otel İşletmeciliği Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ve Vippoint İnsan Kaynakları Turizm ve Organizasyon Otelcilik Tic. Ltd. Şti. arasında akdedilen Geçici Personel Sağlama Sözleşmesi
14.06.2022 tarihinde Istanbul Mariott Hotel Şişli adına Recep Özdemir ve Mariott Mena House Cairo adına Omar Tantawy tarafından akdedilen Görev Gücü Atama Sözleşmesi
17.02.2022 tarihinde Cankurt İş Sağlığı ve Güv. Tic. Ltd. Şti. ve Kuzu Otel İşl. Ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. arasında akdedilen İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri Sözleşmesi
01.08.2022 tarihinde Beyoğlu 59. Noterliği'nden Olgun Hukuk Bürosu tarafından çıkartılan 159660 yevmiye numaralı İhtarname
Cankurt İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri Ortak Sağlık Güvenlik Tic. Ltd. Şti. tarafından çıkartılan Fesih Bildirim Tebliği
Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin Haziran Ayı Maaş Ödemesini Gösteren Türkiye İş Bankası A.Ş. Dekontu

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin Personel Listesini Gösteren excel tablosu
Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin Haziran 2022'ye ait Bordro İcmal Pusulası
Canan Aylanç'a ait 12.08.2022 tarihinde çıkartılmış barkodlu Sosyal Güvenlik Kurumu Sigortalı İşe Giriş Bildirgesi
Tahsin Yerek'e ait 17.04.2023 tarihinde çıkartılmış barkodlu Sosyal Güvenlik Kurumu Sigortalı İşe Giriş Bildirgesi
Murat Boyraz'a ait 21.03.2023 tarihinde çıkartılmış barkodlu Sosyal Güvenlik Kurumu Sigortalı İşe Giriş Bildirgesi
Hayrullah Yıldırım'a ait 04.04.2022 tarihinde çıkartılmış barkodlu Sosyal Güvenlik Kurumu Sigortalı İşe Giriş Bildirgesi
Ali Arslan'a ait 27.03.2023 tarihinde çıkartılmış barkodlu Sosyal Güvenlik Kurumu Sigortalı İşe Girişi Bildirgesi
Murat Kırbaş'a ait 13.02.2023 tarihinde çıkartılmış barkodlu Sosyal Güvenlik Kurumu Sigortalı İşe Giriş Bildirgesi
ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER
06.09.2022 tarihinde Marriott International Desing & Construction Services, Inc, Şirket ve Kuzu Otel arasında akdedilmiş "Amended and Restated Technical Services Agreement"
22.04.2022 tarihinde Global Hospitality Licensing S.a.r.l, Kuzu Toplu Konut ve Kuzu Otel arasında akdedilen "Deed of Novation of International Services Agreement"
22.04.2022 tarihinde Global Hospitality Licensing S.a.r.l, Kuzu Toplu Konut ve Kuzu Otel arasında akdedilen "Deed of Novation of License and Rolyalty Agreement"
22.04.2022 tarihinde Luxury Hotels International Management Company B.V., Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Ltd. Şti tarafından tanzim edilip Kuzu Otel'e sunulan ve kabul imzası alınan "JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea – Reserve Owner Funded Capital Expenditures ad Owner Privileges" başlıklı mektup
22.04.2022 tarihinde Luxury Hotels International Management Company B.V., Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Ltd. Şti tarafından tanzim edilip Kuzu Otel'e sunulan ve kabul imzası alınan "JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea –Insurance Coverage Amounts" başlıklı mektup
06.09.2022 tarihinde Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Ltd. Şti, Global Hospitality Licensing S.a.rl.l ve Kuzugrup GYO arasında akdedilen "Deed of Guaranty"
17.12.2022 tarihinde Global Hospitality Licensing S.a.rl. ve Kuzu GYO tarafından akdedilen "Residential Marketing License Agreement"
17.12.2022 tarihinde Luxury Hotels International Management Company B.V., Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Ltd. Şti ve Kuzu GYO tarafından akdedilen "Residential Pre-Opening Agreement"
17.12.2022 tarihinde Luxury Hotels International Management Company B.V., Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Ltd. Şti ve Kuzu Otel arasında akdedilen "Second Amended and Restated Management Agreement"
07.03.2022 tarihli Perador Bilişim ve Yazılım Hizmetleri A.Ş.ve Kuzu Otel arasında akdedilen "Düğüncom" sözleşmesi ve 17.03.2022 tarihli ek protokolü
18.05.2022 tarihinde Gülşah Demirtaş tarafından posta yolu ile iletilen "Marriott Sözleşmeler" başlıklı Word belge
27.05.2022 tarihinde Turkcell İletişim Hizm. İle Kuzu Otel arasında akdedilen "form 5" ve "Bağlayıcılık çerçeve formu"
Turkcell İletişim Hizm. İle Kuzu Toplu Konut arasında akdedilen "form 5" ve "Turkcell Bedelsiz Tahsis Sözleşmesi"

MA

01.08.2023

06.09.2022 tarihinde Kuzu GYO, Kuzu Otel, Luxury Hotels International Management Company B.V., Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Ltd. Şti arasında akdedilen "Lessor Non-Disturbance Agreement"
06.09.2022 tarihinde Luxury Hotels International Management Company B.V., Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Ltd. Şti ve Kuzu Otel arasında akdedilen "Amended and Restated Management Agreement"
Kuzu Otel ve Alber Turizm Otomativ Ayakkabı ve Gıda San. Tic. Ltd. Şti.arasında akdedilen "Personel Taşıma Sözleşmesi"
10.12.2021 tarihinde Kuzu Otel – JW Marriot Hotel Istanbul Marmara ve Kariyer.Net Elektronik Yayıncılık ve İletişim Hizmetleri A.Ş arasında akdedilen "Kariyer.Net Sistem Üyelik Sözleşmesi"
25.05.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Limit Bina Çözümleri A.Ş. arasında yapılan "Flamco Ürünleri İçin Periyodik Bakım Sözleşmesi"
25.02.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Esra Demir Danışmanlık Hizmetleri arasında akdedilen "Logo Tasarım Sözleşmesi"
01.06.2022 tarihinde Kuzu Otel tarafından CK Boğaziçi Elektrik Perakende Satış A.Ş'ye güvence bedeli ödemesi yapıldığına dair "Tahsilat Makbuzu"
21.06.2022 tarihinde Kuzu Otel tarafından Manhan Gıda Kontrol Denetim Sınai Mülkiyet Hizm. İth. İhr. Tic. A.Ş'ne çekilen "Fesih İhtarı"
15.03.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Mofobu Bilişim Teknolojileri Tic. Ltd. Şti. arasında akdedilen "Kreatif Ajans Hizmet Sözleşmesi"
11.04.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Manhan Gıda Kontrol Denetim Sınai Mülkiyet Hizm. İth. İhr. Tic. A.Ş arasında oluşturulmuş "Gıda Analiz Teklif Protokolü"
29.04.2022 tarihinde JW Marriot Hotel Istanbul Marmara Sea - Kuzu Otel ve Pirim Gıda ve Meşrubat San. ve Tic. A.Ş arasında düzenlenmiş olan "Satış Protokolü"
15.03.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Mofobu Bilişim Teknolojileri Tic. Ltd. Şti. arasında akdedilen "Pazarlama ve İletişim Danışmanlığı ve Yeni Medya Uygulamaları Ajans Hizmet Sözleşmesi"
23.02.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Mono Production arasında akdedilen "Prodüksyon ve Yapım Sözleşmesi"
Musicstyling.com Limited ve Kuzu Toplu Konut arasında akdedilen "Mülk Düzeyinde Hizmet Sözleşmesi"
01.05.2022 tarihinde Kuzu Otel ve OTA Insight Ltd. arasında düzenlenen "Sipariş Belgesi"
15.04.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş arasında akdedilen "Servis Sözleşmesi"
01.07.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Murat Dağdeviren arasında akdedilen "Otopark İşletme, Vale ve Oto Yıkama Hizmetleri Sözleşmesi"
Kuzu Otel ve S&P AFS Havalandırma Sistemleri A.Ş. arasında akdedilen "Bakım Sözleşmesi"
23.06.2021 tarihinde Kuzu Otel ve Özata Tur ve Tic. Ltd. Şti. arasında düzenlenen "Personel Taşıma Sözleşmesi Ön Formu"
09.02.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Özata Tur ve Tic. Ltd. Şti. arasında akdedilen "Personel Taşıma Sözleşmesi"
23.05.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Öztiryakiler Madeni Eşya Sanayi ve Ticaret A.Ş arasında akdedilen "Periyodik Bakım Sözleşmesi"
20.06.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Gündoğdu Menajerlik – Fevziye Gündoğdu arasında akdedilen "İcracı Sanatçı Temin Sözleşmesi"
12.01.2022 tarihinde Scentair Havada Koku Sistemleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. tarafından yapılan "Teklif"

21.02.2022 tarihinde Kuzu Otel ve SECURITAS Güvenlik Hizmetleri A.Ş arasında akdedilen "Özel Güvenlik Hizmet Sözleşmesi"
17.02.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Serra Çevre Danışmanlık ve İnş. San. Tic. Ltd. Şti. arasında akdedilen "Sözleşme"
22.04.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Setur Servis Turistik A.Ş. arasında düzenlenen "Reklam Protokolü"
Kuzu Toplu Konut ve Bertuğbey İnş. Tur. ve Teks. Tic. A.Ş. – Marriott Hotel Şişli arasında akdedilen "Paylaşımlı Hizmet Sözleşmesi"
12.01.2022 tarihinde Kuzu Toplu Konut adına Transcendent LLC tarafından düzenlenen "Fatura"
30.04.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Murat Dağdeviren arasında arasında akdedilen "Otopark İşletme, Vale ve Oto Yıkama Hizmetleri Sözleşmesi"
2022 tarihinde Kuzu Toplu Konut ve Speksa Bilişim Hizmetleri Ltd. Şti. arasında akdedilen "Sabit Kıymet Yönetim Sözleşmesi"
11.04.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Sungurlar Asma İskele San. ve Tic. A.Ş arasında akdedilen "Dış Cephe Onarım Ünitelerinin Bakım ve Onarım Sözleşmesi"
14.06.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Transklima Soğutma Makineleri San ve Tic A.Ş. arasında akdedilen "Bakım Hizmetleri Anlaşması"
Kuzu Toplu konut için Turkcell tarafından düzenlenen muvafakatname
17.05.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Uyumsoft Bilgi Sistemleri ve Teknolojileri Ticaret Anonim Şirketi arasında düzenlenen "İ Dönüşüm Uygulamaları Özel Entegrasyon ve Saklama Hizmeti Sözleşmesi"
31.01.2022 tarihinde yürürlüğe girmek üzere Kuzu Toplu Konut ve Zebra Elektronik A.Ş (Voltrun) arasında akdedilen "Elektrikli Araç Şarj Ünitesi Kurulum ve İşletim Sözleşmesi"
18.02.2022 tarihinde Kuzu Toplu Konut ve Yiğitalp Temizlik Hizmetleri ve Teks. San. Tic. Ltd. Şti. arasında düzenlenen "Tekstil Yıkama Sözleşmesi"
20.06.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Aksa Satış Pazarlama A.Ş Trakya Şubesi arasında akdedilen "Jeneratör Yıllık Bakım Anlaşması"
01.05.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Alber Turizm Otomotiv Ayakkabı ve Gıda San. Tic. Ltd. Şti. arasında akdedilen "Ek Protokol"
01.04.2022 tarihinde Kuzu Otel ve FivePals Inc. Arasında akdedilen "Yazılım Hizmet Anlaşması"
22.04.2022 tarihinde JW Marriott İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve Altay Grup Klima San. ve Tic. A.Ş. arasında akdedilen "Klima Üniteleri Bakım Sözleşmesi"
13.04.2022 tarihinde JW Marriott İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve Aydın Teknik Arıtma San. Tic. Ltd. Şti. Arasında akdedilen "Su Ekipmanları Bakım Sözleşmesi"
14.01.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Arsa Denetim ve YMM Ltd. Şti. Arasında akdedilen "Denetim ve Tasdik Sözleşmesi"
11.04.2022 tarihinde Kuzu Otel / JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea ve Arı Yangın Korunum Sistemleri San. ve Tic. A.Ş. arasında akdedilen "Periyodik Bakım ve Onarım Sözleşmesi"
13.04.2022 tarihinde JW Marriott İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve Aydın Teknik Arıtma San. Tic. Ltd. Şti. Arasında akdedilen "Su Ekipmanları Bakım Sözleşmesi"
09.03.2022 tarihinde akdedilen "Master Services Agreement"
Ömer Tomruk Uygar tarafından Kuzu Toplu Konut' yöneltilen Humidor kabin fiyat teklifi
15.04.2022 tarihinde ICOM Uydu Haberleşme A.Ş. ve Kuzu Otel arasında akdedilen "GMPCS Abonelik Sözleşmesi"
11.04.2022 tarihinde İNFORM Elektronik San. ve Tic. A.Ş. ve Kuzu Otel arasında düzenlenen "Kesintisiz Güç Kaynakları Yedek Parça Hariç Bakım Şartları"

01.08.2023

İNNOVA Bilişim Çözümleri A.Ş ile Kuzu Toplu Konut arasında akdedilen "Donanım Kurulum Hizmetleri Sözleşmesi"
27.05.2022 tarihinde Işık Peyzaj Mimarlığı İnşaat Turizm Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti. Ve Kuzu Otel arasında akdedilen "JW Marriott Hotel İStanbul Marmara Sea Yeşil Alan Bakım Sözleşmesi"
Kuzu Otel ve Book4Time Inc. arasında akdedilen "Property Level Agreement"
10.12.2021 tarihinde Kuzu Otel ve Kariyer.Net Elektronik Yayıncılık ve İletişim Hizmetleri A.Ş arasında akdedilen "Kariyet.net Sistem Üyelik Sözleşmesi"
22.06.2022 tarihinde ATEKSİS Akıllı Teknoloji Sistemleri ve Tic. Ltd. Şti. Ve Kuzu Otel arasında akdedilen "Bakım - Onarım ve Servis Sözleşmesi"
22.04.2022 ATEMPO Proje Taahhüt Ses ve Görüntü Sistemleri A.Ş ve JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea - Kuzu Otel arasında akdedilen "JW Marriott İstanbul Marmara Sea Av Sistemleri Bakım ve Onarım İşine Ait Sözleşme"
26.04.2022 tarihinde AVV Spor Malzemeleri ve Hizmetleri İthalat İhracat ve Ticaret A.Ş ve LW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea - Kuzu Otel arasında akdedilen "Bakım ve Onarım Sözleşmesi"
12.02.2022 tarihinde Kuzu Otel ve AXİS MUNDİ Turizm ve Oto Kiralama Anonim Şirketi arasında akdedilen "Taşımacılık Hizmeti Sözleşmesi"
06.06.2022 tarihinde Bidfood Dağıtım ve Pazarlama A.Ş ve Kuzu Otel arasında akdedilen "Tedarik Sözleşmesi"
01.08.2022 tarihinde JW Marriott İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve BİZCOM Bilgi ve İletişim Hiz. Ltd. Şti. "MITEL MIVOICE BUSINESS 3300 IP Telefon Santrali Yıllık Bakım Sözleşmesi"
Kuzu Otel ve Boxxed Agency Limited arasında düzenlenen sözleşmedeki mal ve hizmetlerin tedariki için hüküm ve koşullar
15.04.2022 tarihinde Kuzu Otel ve BV İnspektorate Uluslararası Gözetim Servisleri A.Ş. arasında akdedilen "Güvenli Turizm Sertifikası Teklif ve Sözleşme Formu"
11.04.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Edition Medical / Cansu Kozmetik arasında akdedilen sözleşme
29.04.2022 tarihinde DAIKIN Isıtma ve Soğutma Sistemleri Sanayi Ticaret A.Ş. ve JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea - Kuzu Otel arasında akdedilen "Bakım Sözleşmesi"
12.04.2022 tarihinde JW Marriott Otel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve Çilingir Elektronik Sistemler Ticaret Ltd. Şti. Arasında akdedilen "Bakım Sözleşmesi"
01.04.2022 tarihinde Kuzu Otel ve FIVEPALS, INC arasında akdedilen "Schedule a To The Software as a Service Agreement"
22.03.2022 tarihinde ÇÖZÜM Konferans ve Bilişim Sistemleri Ltd. Şti. Ve Kuzu Otel arasında akdedilen sözleşme
17.03.2022 tarihinde JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea ve Cvent FZ-LLC arasında akdedilen tedarik ve mekan çözümleri
17.03.2022 tarihinde JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea ve Perador Bilişim ve Yazılım Hizmetleri A.Ş arasında akdedilen "Arge ve Üyelik Sözleşmesi"
JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea ve Perador Bilişim ve Yazılım Hizmetleri A.Ş arasında akdedilen "İstanbul Üniversitesi Teknokent Şube Ar-Ge ve Üyelik Sözleşmesi"
01.04.2022 tarihinde Kuzu Otel ve ECOLAB Temizleme Sistemleri Ltd. Şti. Arasında akdedilen "Entegre Haşere Mücadele Sözleşmesi"
15.03.2022 tarihinde JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve Esra Demir Danışmanlık Hizmetleri arasında akdedilen "Metin Yazarlığı Sözleşmesi"
01.01.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Fatih Güler - Evde Care Sağlık Kabini arasında akdedilen "Hizmet Alım Sözleşmesi"

01.08.2023

01.01.2021 tarihinde geçerli olmak üzere Kuzu Toplu Konut ve Bertuğbey İnşaat Turizm ve Tekstil Ticaret A.Ş. - Marriott Hotel Şişli arasında akdedilen "Paylaşımlı Hizmet Sözleşmesi"
20.07.2022 tarihinde JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea - Kuzu Otel ve Horon Turizm Seyehat İnşaat Taahhüt ve Ticaret Ltd. Şti. Arasında akdedilen "Bakım Sözleşmesi"
13.05.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Gen Yönetim Eğitim Hizmetleri ve Dış Ticaret Limited Şirketi arasında düzenlenen "İş Mutabakat Protokolü"
25.04.2022 tarihinde Kuzu Otel - JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea ve Görkem İnsan Kaynakları ve Danışmanlık Tur. İnş. Tic. Ltd. Şti. Arasında akdedilen "Dışarıdan Hizmet Sözleşmesi"
20.06.2022 tarihinde Gündoğdu Menajerlik- Fevziye Gündoğdu ve JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea/ Kuzu Otel arasında akdedilen "İcracı Sanatçı Temin Sözleşmesi"
13.04.2022 tarihinde Güner Şarapçılık ve Pazarlama A.Ş. ve Kuzu Otel arasında akdedilen sözleşme
14.01.2022 tarihinde ARESA Denetim YMM Ltd. Şti. Ve Kuzu Otel arasında akdedilen "Denetim ve Tasdik Sözleşmesi"
22.08.2022 tarihinde Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Şirket arasında akdedilen "Halka Arz Aracılık Sözleşmesi"
22.08.2022 tarihinde Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş ve Şirket arasında akdedilen "Halka Arza Aracılık Yetkilendirme Sözleşmesi"
Eren Bağımsız Denetim A.Ş ile şirket arasında akdedilen "Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi"
14.01.2022 tarihinde ARESA Denetim ve YMM Ltd. Şti. ve şirket arasında akdedilen "Denetim ve Tasdik Sözleşmesi"
06.09.2022 tarihinde Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Limited Şirketi ve şirket arasında akdedilen "Garanti Sözleşmesi"
22.04.2022 tarihinde Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Limited Şirketi ve Kuzu Otel arasında akdedilen sözleşme
17.11.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Limited Şirketi arasında akdedilen "İkinci Değişiklik ve Yeniden Düzenlenmiş Yönetim Anlaşması"
22.04.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Global Hospitality Licensing S.à r.l. arasında düzenlenen "Uluslararası Hizmet Sözleşmesinin Devri Senedi"
22.04.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Global Hospitality Licensing S.à r.l. arasında düzenlenen "Lisans ve Telif Sözleşmesinin Devri Senedi"
17.11.2022 tarihinde Şirket ve Global Hospitality Licensing S.à r.l arasında düzenlenen "Konut Pazarlama Lisans Sözleşmesi"
Malik Kuzu Otel, Kiracı Şirket ve Marriott International Design & Construction Services Inc. arasında akdedilen "Değiştirilmiş ve Yeniden Düzenlenmiş Teknik Hizmetler Sözleşmesi"
22. 04. 2022 tarihinde Malik Kuzu Otel, Kiracı Şirket ve Global Hospitality Licensing S.à r.l. arasında akdedilen "Lisans ve Telif Anlaşmasının Devri Senedi"
17.11.2022 tarihinde lisans sahibi Şirket ve yönetici Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Limited Şirketi arasında akdedilen "Yerleşim Amaçlı Ön Açılış Sözleşmesi"
11.08.2021 tarihinde Kuzu Toplu Konut ve 91 Dış Ticaret Danışmalın ve Teknoloji Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. arasında akdedilen "Kuzu Grup Atakoy Marriott GPNS ve Gre Sözleşmesi"
Kuzu Toplu Konut ve MEYER GROUP arasında akdedilen "Satış Sözleşmesi"
19.04.2021 tarihinde Kuzu Toplu Konut ve Türk Telekomünikasyon A.Ş arasında akdedilen "Abonelik Sözleşmesi"
03.11.2021 tarihinde TTNET Anonim Şirketi ve Kuzu Toplu Konut arasında düzenlenen "Çoklu IP Adresi Talep Formu"

03.11.2021 tarihinde Kuzu Toplu Konut ve Türk Telekomünikasyon A.Ş. arasında akdedilen "TT Digital Çoklu Hatt Teçhizat Kampanyası Katılım Koşulları Kapsamı ve Taahhütnamesi"
04.03.2022 tarihinde JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve 3EM Teknik Proje Müh. San. Tic. Ltd. Şti. arasında akdedilen "Müşteri Teklif ve Sözleşme Formu"
04.02.2021 tarihinde AB Sistem Otomasyon ve Elk. San. Dış. Tic. Ltd. Şti. ve Kuzu Otel arasında düzenlenen 2021/127_BK2021 proje kodlu "Fiyat Teklifi"
01.03.2021 tarihinde AB Sistem Otomasyon ve Elk. San. Dış. Tic. Ltd. Şti. ve Kuzu Otel arasında düzenlenen 2021_127_BK2021 proje kodlu "Fiyat Teklifi"
Yüklenici AKSA Satış ve Pazarlama A.Ş. Trakya Şubesi ve müşteri JW Marriot Hotel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel arasında düzenlenen "Jeneratör Yıllık Bakım Anlaşması"
Arı Yangın Korunum Sistemleri Saanyi ve Ticaret Anonim Şirketi ve JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel arasında düzenlenen sözleşme
02.03.2022 tarihinde Ataköy Marriott Otel ve ATEKSİS arasında düzenlenen "Zayıf Akım Sistemleri Bakım Teklifi"
02.03.2022 tarihinde ATEMPO Ses ve Işık Sistemler Ltd. Şti. ve JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel arasında düzenlenen "AV Sistemleri Bakım Anlaşması"
01.04.2022 tarihinde AVV Spor Malzemeleri ve Hizmetleri Ith. Ihr. Ve Tic. A.Ş. ve Kuzu Otel arasında akdedilen "Bakım ve Onarım Sözleşmesi"
JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve ALTAY Grup Klima San. Tic. A.Ş. arasında akdedilen "Klima Üniteleri Bakım Sözleşmesi"
12.04.2022 tarihinde JW Marriott Otel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve Çilingir Elektronik Sistemler Ticaret Ltd. Şti. arasında akdedilen "Bakım Sözleşmesi"
02.03.2022 tarihinde JW Marriott Otel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve DAIKIN Isıtma ve Soğutma Sistemleri San. Tic. A.Ş. arasında düzenlenen 22_2_102 referans no.lu "Bakım Hizmetleri"
02.03.2022 tarihinde JW Marriott Otel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve DAIKIN Isıtma ve Soğutma Sistemleri San. Tic. A.Ş. arasında düzenlenen 22_01_22 referans no.lu "Bakım Hizmetleri"
Günsu 08 / 032022 ref no.lu JW Marriott İstanbul Marmara Sea Su Şartlandırma Teklif Raporu
04.03.2022 tarihinde Kuzu Otel ve İnform Elektronik San. ve Tic. A.Ş arasında akdedilen "Kesintisiz Güç Kaynakları Yedek Parça Hariç Bakım Şartları"
01.03.2022 tarihinde Kuzu Otel ve AB Sistem Otomasyon ve Elektrik San. Dış. Tic. Ltd. Şti. arasında düzenlenen "Teklif Formu"
03.03.2022 tarihinde JW Marriott Otel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve Limit Bina Çözümleri A.Ş. arasında akdedilen "Flamco Ürünleri için Periyodik Bakım Sözleşmesi"
04.03.2022 tarihinde NORM Teknik Malzeme Ticaret İnşaat San. A.Ş. ve Kuzu Otel arasında düzenlenen "Yangın Söndürme Sistemleri Bakımı İçin Fiyat Teklifi"
JW Marriott Otel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve OTIS arasında akdedilen "Servis Sözleşmesi"
04.03.2022 tarihinde JW Marriott Otel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve Öztiryakiler Madeni Eşya San. ve Tic. A.Ş arasında akdedilen "Öztiryakiler Periyodik Bakım Sözleşmesi"
12.01.2022 tarihinde JW Marriott Otel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve S&P AFS Havalandırma Sistemleri A.Ş. arasında düzenlenen "Bakım Teklifi"
05.01.2022 tarihinde yürürlüğe giren JW Marriott Otel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve Aydın Teknik Arıtma San. Tic. Ltd. Şti. arasında akdedilen "Su Ekipmanları Bakım Sözleşmesi"
Mart 2022 tarihinde Kuzu Otel ve Tolon Global Makine San. ve Tic. A.Ş. arasında düzenlenen "Koruyucu Bakım ve Servis Sözleşmesi"
03.03.2022 tarihinde JW Marriott Otel İstanbul Marmara Sea Kuzu Otel ve Transklima Soğutma Makineleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında akdedilen "Bakım Hizmetleri Anlaşması"

MA

01.08.2023

Yüklenici Işık Peyzaj Mimarlığı İnşaat Turizm Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti. ve Kuzu Otel arasında akdedilen "JW Marriott Otel İstanbul Marmara Sea Yeşil Alan Bakım Sözleşmesi"
07.01.2022 tarihinde SeaPearl Ataköy Marriott Otel Yönetimi'ne Wilo Pompa Sistemleri A.Ş tarafından yapılan "W-1959-PB-1-22 numaralı Teklif Formu"
05.01.2022 tarihinde yürürlüğe giren JW MARRİOT HOTEL ve AYDIN TEKNİK ARITMA SAN.TİC.LTD.ŞTİ arasında akdedilen "Su Ekipmanları Bakım Sözleşmesi"
07.01.2022 tarihinde SeaPearl Ataköy Marriott Otel Yönetimi ve Wilo Pompa Sistemleri A.Ş. arasında akdedilen "
04.01.2022 tarihinde JW Marriott Istanbul Bosphorus ve Daikin Isıtma ve Soğutma Sistemleri San. Tic. A.Ş.arasında yapılan "22_01_2022 referans numaralı Bakım Hizmet Sözleşmesi"
07.01.2022 tarihinde JW MARRİOT OTEL-İSTANBUL MARMARA SEA ve LİMİT BİNA ÇÖZÜMLERİ A.Ş. arasında akdedilen "Flamco Ürünleri İçin Periyodik Bakım Sözleşmesi"
Kuzu Otel ve Arı Yangın Korunum Sistemleri San. ve Tic. A.Ş arasında akdedilen "Pompa Sistemlerinin Periyodik Bakım ve Servisi Sözleşmesi"
07.01.2022 tarihinde JW MARRIOTT ve Atempo Ses ve Işık Sistemleri Ltd. Şti. Arasında yapılan "Bakım Sözleşmesi"
05.01.2022 tarihinde Aksa Satış ve Pazarlama A.Ş Trakya Şubesi tarafından JW Marriot İstanbul Marmara Sea Pearl'e iletilen "Bakım Teklifi"
01.03.2022 tarihinde yürürlüğe girecek JW Marriot İstanbul Marmara Sea Pearl ve Aksa Satış ve Pazarlama A.Ş Trakya Şubesi arasında akdedilen "Jeneratör Yıllık Bakım Anlaşması"
01.03.2022 tarihinde yürürlüğe girecek Sea Pearl Reziztans ve Aksa Satış ve Pazarlama A.Ş Trakya Şubesi arasında akdedilen "Jeneratör Yıllık Bakım Anlaşması"
Kuzu Toplu Konut ve Çiçek Elektrik San. Tic. Ltd. Şti / 3EM Teknik Proje Mühendislik San. Tic. Ltd. Şti. Arasında akdedilen TRAFO-HÜCRE BAKIM VE SERVİS HİZMET SÖZLEŞMESİ
16.06.2021 tarihinde Çiçek Elektrik Sa. Tic. Ltd. Şti. tarafından şirkete iletilen "Müşteri Teklif ve Sözleşme Formu"
22.01.2020 tarihinde Kuzu Toplu Konut ve Tolon Global Makina San. Tic. A.Ş arasında akdedilen "Koruyucu Bakım ve Servis Sözleşmesi"
10.01.2022 tarihinde SEA PEARL ve AVV Spor Malzemeleri ve Hizmetleri İthalat İhracat ve Ticaret A.Ş arasında akdedilen "Bakım ve Onarım Sözleşmesi"
22.11.2021 tarihinde Kuzu Toplu Konut ve Protel Bilgisayar A.Ş arasında akdedilen "*CNR-13643-T4J7T9 / CNR-13642-W8K4L4 numaralı* Yazılım Bakım ve Destek Sözleşmesi"
22.11.2021 tarihinde Kuzu Toplu Konut ve Protel Bilgisayar A.Ş arasında akdedilen "CNR-13639-W3C3X7 sözleşme numaralı Parça Dahil Donanım Bakım Sözleşmesi"
22.11.2021 tarihinde Kuzu Toplu Konut ve Protel Bilgisayar A.Ş arasında akdedilen " CNR-13641-C0S7B8 numaralı Yazılım Bakım ve Destek Sözleşmesi"
22.11.2021 tarihinde Kuzu Toplu Konut ve Protel Bilgisayar A.Ş arasında akdedilen " CNR-13637-D0V2T0 / CNR-13638-Q3T7P5 numaralı Yazılım Bakım ve Destek Sözleşmesi"
22.11.2021 tarihinde Kuzu Toplu Konut ve Protel Bilgisayar A.Ş arasında akdedilen " ORD-41439-X9L4R1 / ORD-41445-B8X1T1 / ORD-41441-T3S4Y6 / OU numaralı Satış Sözleşmesi"
22.11.2021 tarihinde Kuzu Toplu Konut ve Protel Bilgisayar A.Ş arasında akdedilen " ORD-41435-T8J3J7 / ORD-41437-G1Y7H7 / ORD-41425-H0N1V6 / OU numaralı Satış Sözleşmesi" /
21.03.2022 tarihinde Kuzu Toplu Konut ve Protel Bilgisayar A.Ş arasında akdedilen "ORD-45298-V9G6S9 / ORD-45305-Q3W5Q2 / OU numaralı Satış Sözleşmesi"
09.05.2022 tarihinde Kuzu Toplu Konut ve Protel Bilgisayar A.Ş arasında akdedilen "ORD / 45307-S4S1M9 / OU numaralı Yazılım Bakım ve Destek Sözleşmesi"

01.08.2023

22.11.2021 tarihinde Kuzu Toplu Konut ve Protel Bilgisayar A.Ş arasında akdedilen "ORD-41443-X4Y2S5 / OU numaralı Satış Sözleşmesi"
09.05.2022 tarihinde Kuzu Otel ve Protel Bilgisayar A.Ş arasında akdedilen "CNR-13643-T4J7T9 numaralı Yazılım Bakım ve Destek Sözleşmesi"
Kuzugrup GYO ile Kuzu Otel İşletmeciliği arasında yeniden imzalanan 02.06.2023 tarihli Otel Kira Sözleşmesi
Kuzugrup GYO ile Kuzu Otel İşletmeciliği arasından yeniden imzalanan 02.06.2023 tarihli Otel Kira Sözleşmesi'nin imzalanmasına ilişkin Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Limited Şirketi tarafından verilen 28.07.2023 tarihli "Sözleşme Tadili ve Muvafakatname" yazısı
Kuzu Otel'e ait 498681 poliçe numaralı, 01.08.2024 bitiş tarihli Ticari Yangın Sigorta Poliçesi
Şirket'e ait 178673 poliçe numaralı, 12.05.2024 bitiş tarihli Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet Sigorta Poliçesi

Akol Avukatlık Bürosu
Levent Mah., Büyükdere Cad.,
Kanyon Ofis Binası
No:185, Kat:18, 34394
Şişli/İstanbul
0212 264 6000
www.akol.av.tr

AKOL/LAW

01.08.2023

EK 6 - ŞİRKET YÖNETİMİ TARAFINDAN VERİLEN BEYANLAR

01.08.2023

EK 7 - KONTROL DEĞİŞİKLİĞİ İZİNLERİ

HALKBANK
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
Sermayesi: 7.184.778.041,96 TL

Birim : Avrupa Kurumsal İstanbul Şube
Konu : Kuzugrup GYO A.Ş. Halka Arz

Tarih : 04.05.2023
Sayı :
İşaret : AB

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLGİ: 03/05/2023 tarihli yazınız

Şirketiniz **Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** (Eski Unvanı:Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi) hisselerinin halka arzı işlemine, Bankamız ile Şirketiniz arasında imzalanmış olan tüm kredi sözleşmelerinden kaynaklanan tüm alacak haklarımız ve bu alacaklara ilişkin teminatlarımız saklı kalmak ve aynen korunmak kaydı ile muvafakat ettiğimizi, münhasıran gerçekleşecek halka arz işleminin ve yine münhasıran halka arz sonucunda Şirketinizin hissedarlık yapısında meydana gelecek değişikliğin, kredi borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak herhangi bir temerrüt durumu yaratmadığını beyan ederiz.

İşbu yazı, talebiniz üzerine ve sadece yukarıda belirtilen işleme (halka arz işlemine) özel olarak düzenlenmiş olup, belirtilen işlem dışında Şirketiniz ile Bankamız arasında akdedilen Kredi Çerçeve Sözleşmesi ve sair sözleşmeler kapsamında Bankamıza tanınan hak ve yetkilerin devam ettiğini ve saklı olduğunu beyan ederiz.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederiz.

Saygılarımızla,

Abdullah ABABEY
Yönetmen

Gülay TURGUTER
Şube Müdürü