ASChukuk

AKSU ÇALIŞKAN BEYGO AVUKATLIK ORTAKLIĞI

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKA ARZ

HUKUKÇU RAPORU

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

16/11/2023

İlgi: 14 Temmuz 2015 tarihinde yayımlanan ve 30 Kasım 2015 tarihinde yürürlüğe giren Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin ("**Kotasyon Yönergesi**") 7'nci maddesinin 5'inci fıkrası, 8'inci maddesinin 1/e bendi ile 12'nci maddesinin 1/b bendi uyarınca talep edilen hukukçu raporudur.

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

İşbu hukukçu raporu ("**Hukukçu Raporu**"), Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("**Şirket**" veya "**Sur Tatil**") toplam sermayesinin %28,13'üne tekabül eden paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul A.Ş.'de ("**BİST**" veya "**Borsa**") kote edilmesi çalışmaları kapsamında, BİST ve talep edilmesi halinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ("**SPK**" veya "**Kurul**") sunulmak üzere hazırlanmıştır.

Aksi işbu Hukukçu Raporu altında açıkça belirtilmedikçe, işbu Hukukçu Raporu, planlanan halka arz projesine ilişkin olarak, Şirket tarafından Şirket faaliyetlerine ilişkin sağlanan yazılı ve sözlü bilgilere, yine Şirket tarafından hazırlanan veri odalarında tarafımıza sunulan ve bir listesi EK-1'de ("**İncelenen Dokümanlar Listesi**") bulunan belge ve bilgilere ve yürürlükte olan Türkiye Cumhuriyeti kanunları ve düzenlemelerine dayanılarak hazırlanmıştır. Bu kapsamda, İncelenen Dokümanlar Listesi oluşturulurken sadece Şirket'in sunduğu bilgi ve belgeler ile yetinilmemiş, tarafımızca eksikliği tespit edilerek Şirket'ten talep edilen ilave bilgi ve belgeler de aksi işbu Hukukçu Raporu'nda açıkça belirtilmedikçe, hukuki incelememiz kapsamında dikkate alınmıştır.

İncelenen Dokümanlar Listesi tahtında yer alan resmi belgeler altındaki imzalar, düzenleyen makam, kişi ve kuruluşların ve/veya ilgili idarelerin söz konusu izin, ruhsat, onay veya sair belgeyi düzenlemek hususundaki yetkileri ve/veya takip edilen usul ve işlemlerin ilgili mevzuata uygunluğu bağımsız bir incelemeye tabi tutulmamıştır ve düzenlenmiş olan izin, ruhsat, onay ve belgenin ilgili mevzuata uygun olduğu varsayılmıştır.

Şirket tarafından sunulan yazılı bilgilerin ya da yazılı alınamaması durumunda bahsi geçen konuyla ilgili sözlü olarak bildirilen bilgilerin doğruluğu ve tamlığı varsayılmıştır. Aksi işbu Hukukçu Raporu'nda belirtilmedikçe, tarafımızca, Şirket tarafından sağlanan hiçbir belge, yazı veya bilgiye ilişkin olarak bağımsız bir araştırma ve soruşturma gerçekleştirilmemiştir.

İşbu Hukukçu Raporu hazırlanırken (i) asılları sunulamayan incelenen belgelerin fotokopilerinin orijinalleriyle uyumlu olduğuna, tahrifat veya değişiklik yapılmadığına, (ii) incelenen tüm belgeleri imzalayan Şirket dışındaki tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş ve faaliyette bulundukları ve söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulünce yetkilendirildiğine, (iii) incelenen tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğuna, (iv) 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 ve değişiklik yapılmadığına, (v) tarafımızla paylaşılan bilgi ve belgeler haricinde Hukukçu Raporu'na ilişkin olarak ve Hukukçu Raporu'nun içeriğini etkileyecek nitelikte, başka bir sözleşme, belge veya bilginin mevcut olmadığına, sunulan tüm bilgi ve belgelerin güncel olduğuna ve bu bilgi ve belgelerin güncelliğini etkileyebilecek herhangi bir işlemde bulunulmadığına ilişkin Şirket tarafından verilen beyan yazısı Hukukçu Raporu ekinde (Ek – 4) yer almaktadır.

2 OP

İşbu Hukukçu Raporu'nun, aksi işbu Hukukçu Raporu altında açıkça belirtilmedikçe, 16/11/2023 tarihi itibarı ile incelenen dokümanlar çerçevesinde Şirket'e ilişkin mevcut hukuki durumu yansıttığı varsayılmaktadır. Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı'nın ("**ASC**") bu Hukukçu Raporu ile ilgili ileriye yönelik olarak herhangi bir güncelleme taahhüdü bulunmamaktadır. İşbu Hukukçu Raporu, Şirket'in Türkiye sınırlarında ve Türk mevzuatı kapsamında gerçekleştirdiği faaliyetleri ve hukuki durumu hakkında hazırlanmıştır.

Bu Hukukçu Raporu'nun kısmen veya tamamen muhatabı haricinde bir gerçek veya tüzel kişi tarafından görülmesi, kopyasının edinilmesi veya herhangi bir surette müzakere edilmesi, söz konusu kişi ile ASC arasında müvekkil-avukat ilişkisi doğurmayacaktır.

İzahnamede yer alan bilgiler, işbu Hukukçu Raporu'nda yer alan bilgilerden farklı olabilir. Yatırımcılara yönelik ve onları yönlendirme ve teşvik amacıyla hazırlanmamış olan bu Hukukçu Raporu'nun Şirket tarafından halka arz kapsamında hazırlanacak izahnamenin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar yatırım kararlarını söz konusu izahname ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda vermelidirler.

Yapmış olduğumuz bu inceleme neticesinde; özellikle aşağıdaki hususlarla ilgili olarak tespit ve hukuki görüşlerimizi bildirmekte yarar görmekteyiz.

İÇİNDEKİLER

TANIMLAR 6
1. Şirket Bilgileri 9
1.1. Kuruluş ve Pay Sahipliği Yapısı 9
1.1.1. Kuruluş ve Unvan 9
1.1.2. İştirakler ve Şubeler 9
1.1.3. Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konuları 9
1.1.4. Sermaye 10
1.1.5. Pay Sahipliği Yapısı 11
1.1.6. Sermaye Artırımı ve Halka Arza İlişkin Yönetim Kurulu Kararı 11
1.1.7. Pay Gruplarına Tanınan İmtiyazlar 12
1.1.8. Pay Devirlerine İlişkin Esaslar 12
1.1.9. Paylar Üzerinde Takyidat 13
1.2. Yönetim, Temsil ve İlzam 13
1.2.1. Yönetim Kurulu 13
1.2.2. Yetki Devri, Temsil ve İlzam 14
1.2.3. Genel Müdür ve Müdürler 15
1.2.4. Yönetim Kurulu Komiteleri 15
1.2.5. Kotasyon Yönergesi'nin 7. Maddesinin 5. Fıkrası Kapsamında İnceleme 16
1.2.6. Yönetim Kurulu Kararları 16
1.2.7. Genel Kurul 17
1.2.8. Bağımsız Denetçi 18
1.2.9. Şirket'in Şubeleri 18
2. Şirket'in Sahip Olduğu Varlıklar 19
2.1. Menkuller 19
2.2. Gayrimenkuller 19
3. Şirket Çalışanları 20
3.1. Çalışan Sayısı ve Profilleri 20
3.2. SGK Borç Durumu 20
4. Mevzuata Uyum, Ruhsatlar ve İzinler 20
4.1. Şirket'in Faaliyetleri 20
4.2. Şirket'in Tabi Olduğu Mevzuat 21
4.2.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat 21
4.2.1.1. Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar 22
4.2.1.2. İştiraklere İlişkin Sınırlamalar 24
4.2.1.3. Portföye İlişkin Sınırlamalar 24
4.2.1.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler 25
4.2.1.5. GYO Mevzuatına Uyum 25
4.2.2. İmar Mevzuatı 25
4.2.2.1. Şirket'in Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzinleri 26
4.2.3. Kat Mülkiyeti Mevzuatı 27
4.2.4. Tüketicinin Korunması Hakkında Mevzuat 28
4.2.5. Çevre Mevzuatı 28
4.2.5.1. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği 29
4.2.5.2. Çevresel Etki Değerlendirmesi 29
4.2.5.3. Atık Yönetimi 30
4.2.6. Sair Mevzuat 31

Esentepe Mh. Harman sk. No 5 Hafmonci Giz Plaza Kat 8-10-1a 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 364 98 80 (pbx) Faks: 0212 364 98 83

4.2.6.1. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı 31
4.2.6.2. Özel Güvenlik İzni 31
4.2.6.3. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Mevzuat 32
4.2.6.4. Jeotermal Kaynak Kullanımına İlişkin Mevzuat 32
5. Şirket'in Taraf Olduğu Sözleşmeler 33
5.1. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri 33
5.2. Proje'nin İnşasına İlişkin Yapım İşleri Sözleşmeleri 35
5.2.1. Etap Yapım İşleri Sözleşmesi 35
5.2.2. Yapım İşleri Çerçeve Sözleşmesi 36
5.3. Danışmanlık Sözleşmeleri 36
5.3.1. Bağımsız Denetim Sözleşmesi 36
5.3.2. Gayrimenkul Değerleme Sözleşmeleri 36
5.3.3. Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi 37
5.3.4. Satış ve Pazarlama Sözleşmesi 37
5.3.5. Danışmanlık Sözleşmesi 38
5.3.6. Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi 38
5.3.7. Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 38
5.3.8. Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Değerleme Sözleşmesi 39
5.4. Hizmet Sözleşmeleri 39
5.5. Merkez Ofis Kira Sözleşmesi 39
5.6. Diğer Sözleşmeler 40
5.6.1. Büfe ve/veya Plaj Ünitesi Kira Sözleşmesi ve Sözleşmeye İlişkin Fesih Protokolü 40
5.6.2. Plaj Hizmet Sözleşmesi 40
6. Fikri Mülkiyet 40
6.1. Markalar 41
6.2. Patentler 42
6.3. Endüstriyel Tasarımlar 42
6.4. Alan Adları 42
6.5. Kaynak Kodları 42
7. Bilgi Teknolojileri 42
7.1. Kişisel Verilerin Korunması 42
7.2. Ticari İletişim Yönetmeliği 43
8. Sigortalar 43
9. Vergi 44
10. Uyuşmazlıklar 44
11. Sonuç 44
EKLER: 47
EK-1: İncelenen Dokümanlar Listesi 48
EK-2: Şirketin Türk Ticaret Kanunu'nun 376. ve 377. Maddeleri Kapsamında İncelenmesi Sonucunda Herhangi Bir Sermaye Kaybı ve Borca Batıklık Durumunun Bulunmadığına Dair Beyan 60
EK-3: Bağımsız Hukukçu Raporu Kapsamında Hazırlanan Şirket Beyanı 61
EK-4: Bağımsız Hukukçu Beyan Yazısı 64
EK-5: Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin Amaç Konu ve Faaliyet Kapsamına İlişkin Maddeleri 65

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmanci Giz Plaza Kat:8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 83 İşbirl. Faks: 0212 284 98 85

TANIMLAR

İşbu Hukukçu Raporu içerisinde ayrıca tanımlanmış olmadıkça, aşağıdaki tanımlar karşılarındaki anlamları ifade edeceklerdir.

"Atık Yönetimi Yönetmeliği"	02.04.2015 tarihli ve 29314 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Atık Yönetimi Yönetmeliği
"Bakanlık"	T.C. Ticaret Bakanlığı
"BİST" veya "Borsa"	Borsa İstanbul A.Ş.
"ÇED Yönetmeliği "	25.11.2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
"ÇED"	ÇED Yönetmeliği kapsamında, gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalar
"Çevre Bakanlığı"	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
"Esas Sözleşme"	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. esas sözleşmesi
"GYO"	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
"GYO Tebliği"	28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
"Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği"	10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
"Çevre Kanunu"	11.08.1983 tarihli 18132 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
"Devre Tatil Yönetmeliği"	14.01.2015 tarihli 29236 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği
"Gayrimenkul Değerleme Tebliği"	31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ
"İç Yönerge"	Şirket yönetim kurulunun 2023/7 sayılı ve 10.05.2023 tarihli kararı ile kabul edilen "Sınırlı Temsile İlişkin II Numaralı Yönetim ve Temsil İç Yönergesi"
"İmar Kanunu"	09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
"İncelenen Dokümanlar"	Şirket tarafından planlanan halka arz projesine ilişkin olarak Şirket tarafından hazırlanan veri odasında tarafımıza sunulan ve listesi **EK-1**'de bulunan belge ve bilgiler

Esentepe Mh. Harman Sk. No 9 Harmancı Biz Plaza Kat 8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

"İş Ortaklığı"	Alkoçlar Seyahat Turizm ve Otelcilik A.Ş. ve Turgetalya Turizm Ticaret Ltd. Şti. İş Ortaklığı Ticari İşletmesi
"İYS"	15.07.2015 tarihli ve 29417 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Hakkında Yönetmelik kapsamında ticari elektronik ileti onayı alınmasına, reddetme hakkının kullanılmasına ve şikâyet süreçlerinin yönetilmesine imkân İleti Yönetim Sistemi
"Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği"	06.06.2008 tarihli ve 26898 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği
"Hukukçu Raporu"	ASC tarafından Kotasyon Yönergesi uyarınca hazırlanarak Şirket'e sunulmuş olan __/__ / 2023 tarihli işbu hukukçu raporu
"Kat Mülkiyeti Kanunu"	02.07.1965 tarihli 12038 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
"Sur Yapı Excellence Dükkan"	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m² yüzölçümlü parsel 54'te yer alan, ana gayrimenkul nitelikli taşınmazda kain, Sur Yapı Excellence Projesi'nin B Blok 28 numaralı bağımsız bölümü olan dükkan.
"Kotasyon Yönergesi"	Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi
"Kurumsal Yönetim Tebliği"	03 Ocak 2014 tarihli 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
"Kurumsal Yönetim İlkeleri"	Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkeleri
"KVKK"	07.04.2016 tarihli ve 29677 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6698 sayılı Kişisel Verilen Korunması Kanunu
"Pay Tebliği"	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
"Proje"	İşbu Hukukçu Raporu'nun *2.2* "*Gayrimenkuller*" başlığı altında detaylarına yer verilen Sur Tatil Evleri Devre Mülk Projesi
"Resmi Gazete"	Cumhurbaşkanlığı İdari İşler Başkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü'nce yayımlanan T.C. Resmi Gazetesi
"Sermaye Piyasası Kanunu" veya **"SPKn"**	30 Aralık 2012 tarihli 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
"SPK" veya **"Kurul"**	T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
"Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"	31.12.2004 tarihli ve 25687 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği
"Sur Yapı"	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
"Sur Yapım" veya **"Yüklenici"**	Sur Yapım İnşaat A.Ş.
"Şehir Yapı"	Şehir Yapı Yönetim ve İşletim Hizmetleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi

Esentepe Mh. Harman Sk. No 5 Hermanci Ofis Plaza Kat 8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 285 98 83

"Şirket" veya **"Sur Tatil"**	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
"Şirket Beyanı"	Hukukçu Raporu kapsamında Şirket tarafından hazırlanan **EK-4**'te bulunan beyan
"Takasbank"	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
"TBK" veya **"Türk Borçlar Kanunu"**	4 Şubat 2011 tarihli 27836 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
"TKHK"	28 Kasım 2013 tarihli 28835 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
"TPMK"	Türk Patent ve Marka Kurumu
"TL"	Türkiye Cumhuriyeti resmi para birimi olan Türk Lirası
"TTK"	14.02.2011 tarihli 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
"Ticaret Sicil Gazetesi" veya **"TTSG"**	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
"VERBİS"	Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemi
"Ziraat Yatırım"	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esentepe Mh. Harman Sk. No 5 Harmanci Giz Plaza Kat 8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

1. Şirket Bilgileri

1.1. Kuruluş ve Pay Sahipliği Yapısı

1.1.1. Kuruluş ve Unvan

Şirket, kısmi bölünme yoluyla Sur Yapım İnşaat Anonim Şirketi'nden ("**Sur Yapım**" veya "**Yüklenici**") ayrılmak suretiyle ve gayrimenkul yatırım ortaklığına ("**GYO**") dönüştürülmek amacıyla İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 24.03.2022 tarihinde tescil edilerek, 370711-5 sicil numarası ile "Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi" unvanı ile tek pay sahibi Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("**Sur Yapı**") tarafından kurulmuştur. Şirket'in kuruluş esas sözleşmesi 24.03.2022 tarih ve 10544 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin ("**Ticaret Sicil Gazetesi**" veya "**TTSG**") 1163., 1164. ve 1165. sayfalarında ilan edilmiştir. Şirket'in merkezi kuruluş esas sözleşmesinde ilan edildiği üzere Burhaniye Mahallesi, Burhaniye Abdullahağa Caddesi, Suryapı Blok No: 21, İç Kapı No: 1, Üsküdar, İstanbul adresindedir.

GYO'ya dönüşüm ve Şirket'in esas sözleşmesinin ("**Esas Sözleşme**") SPKn amaç ve ilkeleri ile SPK düzenlemelerine uygun hale getirilmesi amacıyla, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği ("**Pay Tebliği**") ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("**GYO Tebliği**") ilgili hükümleri kapsamında gerekli olan değişiklikler 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı SPK onayı ve 23.02.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00083030463 sayılı Ticaret Bakanlığı ("**Bakanlık**") onayına uygun olarak, 01.03.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiştir. Söz Konusu Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda alınan kararlar 08.03.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili nezdinde tescil edilmiş olup, esas sözleşme değişikliğinin ilan edildiği 13.03.2023 tarih ve 10788 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi tarafımızca incelenmiştir.

1.1.2. İştirakler ve Şubeler

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibariyle Şirket'in herhangi bir iştiraki ve şubesi bulunmamaktadır.

1.1.3. Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konuları

Şirket'in amacı ve faaliyet konuları, Esas Sözleşme'nin "*Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu*" başlıklı 5'inci maddesinde belirtilmiş olup, özetle; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktır.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları ve yatırım sınırlamalarına ilişkin düzenlemelere ise Esas Sözleşme'nin "*Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları*" başlıklı 6'ıncı maddesinde yer verilmiştir.

Şirket'in faaliyet alanları ve sınırları, yapabileceği yatırım faaliyetleri, tabi olduğu yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile ayni hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında SPK düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulacaktır.

Esas Sözleşme madde 6 (*Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları*) kapsamında Şirket,

(i) Her türlü bina, demirbaş, araç ve tesisleri imal ve inşa ettirebilir, mevcut olanları alabilir, kiralayabilir, mevcut bina, tesis, demirbaş, araç ve gereçlerini satabilir, kiraya verebilir. Her türlü menkul ve gayrimenkulü alabilir, satabilir, kiralayabilir veya kiraya verebilir,

(ii) Kurul düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir,

Esentepe Mh. Harman Sk. No:3 Hasemiconi Giz Plaza Kat:8-10-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 60 (pbx) Faks: 0212 284 98 80

(iii) Sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği hallerde hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir, üçüncü kişilerin lehine teminat, rehin, ipotek, kefalet veya garanti verebilir.

(iv) Patent, ihtira beratı, marka, know-how gibi sınai hakları ve fikri hakları iktisap edebilir, bu hakları kendi adına tescil ettirebilir, bu nevi hakları icabında devredebilir veya devren iktisap edebilir ve mevzuatın öngördüğü çerçeve dahilinde bunu süreli veya süresiz olarak kiralayabilir, lisans alabilir veya lisansa konu edebilir, yahut üçüncü şahısların istifadesine tahsis edebilir.

(v) Yukarıda belirtilenler ile sınırlı olmamak üzere sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetleri de yürütebilir ve bu faaliyetler kapsamındaki iş ve işlemleri yerine getirebilir.

(vi) Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir.

Şirket tarafından gerçekleştirilen faaliyetler kapsamında, yatırımcı kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlere ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde zorunlu olan açıklamalar yapılacaktır.

Söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından SPKn'nin örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

1.1.4. Sermaye

Esas Sözleşme'nin *"Sermaye ve Paylar"* başlıklı 8. maddesi uyarınca, Şirket, SPKn hükümlerine göre 350.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, sermayesi her biri 1 TL itibari değerde 350.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket sermayesinde işbu Hukukçu Raporu tarihi itibariyle iki defa sermaye artırımı gerçekleştirilmiştir.

Şöyle ki, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 29.03.2022 tarihinde tescil edilerek, 29.03.2022 tarihli ve 10547 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen 25.03.2022 tarihli olağanüstü genel kurul toplantı tutanağı uyarınca, Şirket sermayesi 36.200.000 TL'den 70.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Şirket, Kurul'un 17 Ağustos 2023 tarihli ve E-12233903-340.05.05-41039 sayılı iznini müteakip, 70.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini, 350.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde olmak üzere 75.000.000 TL artırarak 145.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Sermaye artırımına ilişkin yönetim kurulu kararı 22 Ağustos 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 22 Ağustos 2023 tarihli ve 10898 sayılı TTSG ile ilan olunmuştur.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 145.000.000 TL'dir. İşbu sermaye her biri 1 TL itibari değerde, A grubu nama yazılı 2,701,428,57 adet ve B grubu hamiline yazılı 142.928.571,43 adet olmak üzere toplam 145.000.000 adet 2 grup paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayenin tamamının ödendiği, serbest muhasebeci mali müşavir Orhan Başar tarafından düzenlenen 14 Ağustos 2023 tarih ve 2023/3sayılı rapor tahtında belirtilmiştir.

SPK tarafından Şirket'e verilmiş olan kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları için olmak üzere 5 yıl için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, yönetim kurulunun 2027 yılından sonra sermaye artırımı kararı alabilmesi için, SPK'dan daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için izin almak suretiyle genel kuruldan 5 yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınamaması durumunda yönetim kurulu

Bahtiyar Mh. Harmani Sk. No 5 Harmanci Ofis Plaza Kat 6-15-16 34376 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 59 82 (pbx) Faks: 0212 284 59 80

kararı ile sermaye artırımı yapılamaz. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Yönetim kurulu, 2023-2027 (*2027 yılı sonuna kadar*) yılları arasında SPKn hükümlerine ve SPK düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında, A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılır. Bununla birlikte, yönetim kurulunun pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtlaması halinde, çıkarılacak yeni payların tümü B grubu olarak çıkarılır.

1.1.5. Pay Sahipliği Yapısı

Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden payların her biri 1 TL itibari değerde, nama yazılı 2.701.428,57 adet A grubu ve hamiline yazılı 142.928.571,43 adet B grubu olmak üzere sermaye toplam 145.000.000 adet 2 grup paya bölünmüştür.

Pay defterinin ilgili sayfaları uyarınca, Şirket'in pay sahipliği yapısı aşağıdaki gibidir:

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ PAY SAHİPLİĞİ YAPISI					
Pay Sahibinin Adı	**Türü**	**Pay Grubu**	**Pay Adedi**	**Sermayedeki Pay Miktarı (TL)**	**Sermayedeki Payı (yaklaşık %)**
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Nama Yazılı	A	2.071.428,57	2.071.428,57 TL	1,43
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Hamiline Yazılı	B	142.928.571,43	142.928.571,43 TL	98,57
TOPLAM			145.000.000	145.000.000 TL	100

1.1.6. Sermaye Artırımı ve Halka Arza İlişkin Yönetim Kurulu Kararı

Yönetim Kurulu'nun 06.06.2023 tarihinde almış olduğu 2023/17 sayılı Şirket paylarının halka arzına ilişkin kararının Şirket'in gerçekleştirmiş olduğu sermaye artırımı ile revize edilmesine karar verilmiş olup, Şirket Yönetim Kurulu'nun bu kapsamda almış olduğu 2023/21 sayılı ve 31 Ağustos 2023 tarihli kararı ile; Şirket çıkarılmış sermayesinin 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye yükseltilmesine; mevcut ortağın yeni pay alma hakkını halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine kısıtlanmak suretiyle, artırılacak 22.500.000 TL nominal değerli 22.500.000 adet B grubu pay ile Sur Yapı'nın pay sahibi olduğu 22.500.000 TL değerinde 22.500.000 adet B grubu payın halka arz edilmesine karar verilmiştir.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmancı Giz Plaza Kat:8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 85

Halka arz sonucunda Şirket'in sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ PAY SAHİPLİĞİ YAPISI				
Pay Sahibinin Adı	**Pay Grubu**	**Pay Adedi**	**Sermayedeki Pay Miktarı (TL)**	**Sermayedeki Payı (yaklaşık %)**
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	A	2.071.429,	2.071.429	1,24
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	B	120.428.571	120.428.571	71,90
Halka Açık	B	45.000.000	45.000.000	26,87
Toplam	-	167.500.000	167.500.000	100

1.1.7. Pay Gruplarına Tanınan İmtiyazlar

Esas Sözleşme'nin SPKn hükümleri ve diğer SPK düzenlemelerine uygun hale getirilmesi amacıyla 01.03.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Esas Sözleşme tadil edilerek pay grupları A grubu paylar ve B grubu paylar olarak düzenlenmiştir. B grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamış olup, A grubu paylara tanınan imtiyaz ise şu şekildedir:

Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde Aday Gösterme İmtiyazı

Esas Sözleşme'nin 9'uncu maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanınması mümkündür. Bu doğrultuda Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca en az 5 (beş) en çok 6 (altı) üyeden oluşan yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahipleri tarafından gösterilen adaylar arasından genel kurul tarafından seçilecektir. Halka arz edilecek payları oluşturan B grubu payların ise herhangi bir imtiyazı mevcut değildir.

Yönetim kurulu üyelerinin seçimi dışında imtiyaz sağlayan herhangi bir menkul kıymet ihraç edilemez ve halka açılma sonrasında aday gösterme imtiyazı da dahil herhangi bir imtiyaz yaratılamaz.

Bununla birlikte, Esas Sözleşme'nin "*İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler*" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Şirket'in SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar. Bu durumun gerçekleşmesi üzerine yapılacak ilk genel kurul toplantısında Esas Sözleşme tadil edilerek pay grupları ve bu pay gruplarına yapılan atıflar kaldırılacaktır.

1.1.8. Pay Devirlerine İlişkin Esaslar

Esas Sözleşme'nin "*Sermaye ve Paylar*" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Bununla birlikte, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devri SPK'nın iznine tabidir. Esas Sözleşme'nin "*İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler*" başlıklı 9'uncu maddesinde belirtildiği üzere, Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde devir kapsamında, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmanci Giz Plaza Kat:8-16-18 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 80

izinine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

1.1.9. Paylar Üzerinde Takyidat

Şirket'in sermayesini temsilen herhangi bir pay senedi veya ilmühaber çıkarılmamıştır. Şirketin noter tasdikli pay defterinin incelenmesi sonucunda; işbu Hukukçu Raporu tarihi itibariyle Şirket'in payları üzerinde herhangi bir rehin veya takyidat bulunmamakla birlikte Şirket'in paylarının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus, Şirket'in halka arzına ve Şirket paylarının Borsa'da işlem görmesine hukuki açıdan engel teşkil eden bir durum da mevcut değildir.

1.2. Yönetim, Temsil ve İlzam

1.2.1. Yönetim Kurulu

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("**TTK**") ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en çok 6 (altı) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi yönetim kurulu üyesi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK, GYO Tebliği ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşıması şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde 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 Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yukarıda 1.1.7. (*Pay Gruplarına Tanınan İmtiyazlar*) numaralı başlıkta açıklanmış olduğu üzere yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı uyarınca tüm yönetim kurulu üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirket'in 01.03.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda; Ziya Altan Elmas, Ufuk Elmas, Atilla Elmas, Ahmet Akça ve Yunus Nacar 01.03.2026 tarihine kadar üç yıl süreyle görev yapmak üzere yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir. Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin seçimine ilişkin söz konusu karar 08.03.2023 tarihinde tescil edilmiş ve Ticaret Sicil Gazetesi'nin 13.03.2023 tarih ve 10788 sayılı nüshasında yayımlanmıştır.

Şirket'in halihazırdaki yönetim kurulu üyeleri ve bunların görevleri aşağıda belirtilmiştir:

YÖNETİM KURULU ÜYESİ	GÖREVİ
Ziya Altan Elmas	Yönetim Kurulu Başkanı
Ufuk Elmas	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Atilla Elmas	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Akça	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yunus Nacar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Büyükdere Mh. Harman Sk. No:5 Harmancı Ofis Plaza Kat:6-10-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 88 80 İdari Faks: 0212 284 98 80

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; yönetim kurulu TTK, SPKn, Esas Sözleşme, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. İlgili mevzuatla veya Esas Sözleşme ile genel kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Esas Sözleşme'nin "*Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı*" başlıklı 7'inci maddesi uyarınca Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek ya da faaliyetlerinin finansmanı amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde kredi kullanabilir, borçlanma aracı ile gayrimenkul sertifikası ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma araçlarının limiti hususunda SPKn ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Şirket yönetim kurulu, SPKn'nin 31'inci maddesi çerçevesinde borçlanma aracı niteliğindeki sermaye piyasası aracı ihraç yetkisine sahiptir. Ayrıca, yönetim kurulu, yukarıda 1.1.4 *(Sermaye)* numaralı başlıkta açıklanmış olduğu üzere kayıtlı sermaye tavanı içerisinde yukarıda detayları belirtildiği şekilde pay çıkarma yetkisine de sahiptir.

Esas Sözleşme'nin "*Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum*" başlıklı 16'ıncı maddesi uyarınca SPK tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulması gerekmektedir. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup, bunlar Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.

1.2.2. Yetki Devri, Temsil ve İlzam

Şirket'in yönetimi, temsili ve ilzamı Esas Sözleşme'nin "*Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı*" başlıklı 18'inci maddesinde düzenlenmiştir.

İlgili madde 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 yetkidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, bunların 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 alacakıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Temsil yetkisi münferit 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, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. 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 kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun Üsküdar 9. Noterliği tarafından 11.05.2023 tarihinde 17845 yevmiye numarası ile tasdik edilen 2023/7 sayılı ve 10.05.2023 tarihli kararı ile "*Sınırlı Temsile İlişkin II Numaralı Yönetim ve Temsil İç Yönergesi*" ("**İç Yönerge**") kabul edilmiştir. İç Yönerge, Esas Sözleşme'nin yukarıda açıklanan "*Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı*" başlıklı 18'inci maddesi çerçevesinde TTK 367 ve 371'inci maddelerine dayanarak hazırlanmıştır. İç Yönerge'de, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür'ün yönetim yetkilerinin kapsamı belirlenmiştir. İlgili mevzuat ile veya Esas Sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir. Bununla birlikte, Yönetim Kurulu tarafından atanacak Genel

Esentepe Mh. Harman Sk. No 9 Harmancı Iş Plaza Kat 8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 80 (pbx) Faks: 0212 284 98 80

Müdür ise öncelikle GYO Tebliği ile öngörülen tüm görev ve sorumlulukları yürütmekle yükümlü kılınmıştır. Yine Genel Müdür'ün yetki kapsamı işlemler özelinde detaylı şekilde sayılmıştır.

Şirket'in sınırlı imza yetkililerince temsili de İç Yönerge ile düzenlenmiştir. Bu kapsamda İç Yönerge'de sayılan işlemler ile sınırlı olmak üzere A Grubu imza yetkililerin Şirket kaşesi veya unvanı altında atacakları münferit imzaları ile temsil ve ilzam olunacağı kararlaştırılmıştır.

İç Yönerge'nin kabulü akabinde, Yönetim Kurulu'nun Üsküdar 9. Noterliği tarafından 07.06.2023 tarihinde 21435 yevmiye numarası ile tasdik edilen 2023/14 sayılı ve 05.06.2023 tarihli kararı ile Genel Müdür Ömer Faruk Elmas'ın İç Yönerge'de belirtilen şekilde A Grubu imza yetkilisi olarak atanmasına karar verilmiştir. İlgili karar İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 12.06.2023 tarihinde tescil edilmiş ve 10850 sayılı ve 12.06.2023 tarihli TTSG ile ilan olunmuştur.

1.2.3. Genel Müdür ve Müdürler

Şirket işlerinin yürütülmesi amacıyla genel müdür ve gerekli sayıda müdür atanması gereklidir. Genel müdür bakımından ise GYO Tebliği kapsamında çeşitli düzenlemeler getirilmiştir. Şöyle ki, GYO Tebliği madde 18 uyarınca, genel müdürün sahip olması gereken asgari eğitim düzeyi ve iş tecrübesi alanları belirlenmiştir. Ayrıca genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilecek olması zorunludur.

Tarafımıza sunulan belgeler incelediğinde, Şirket'in 23.02.2023 tarihli ve 2023/3 sayılı yönetim kurulu kararı ile Cem Hakan Elmas'ın genel müdür olarak atandığı görülmüştür. Cem Hakan Elmas'ın 05.06.2023 tarihinde genel müdürlük görevinden istifası akabinde ise aynı gün içerisinde Yönetim Kurulu'nun 2023/14 sayılı ve 05.06.2023 tarihli kararı ile genel müdür olarak Ömer Faruk Elmas atanmıştır. Ömer Faruk Elmas'ın GYO Tebliği'nde anılan şartları haiz olduğuna ilişkin tevsik edici belgelerin mevcut olduğu tespit edilmektedir.

İlaveten Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Kasım 2023 tarih ve 2023/25 sayılı kararı ile Emre Bayar Şirket nezdinde Yatırımcı İlişkileri ve Portföy Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır.

1.2.4. Yönetim Kurulu Komiteleri

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve ilgili mevzuata uygun olarak hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) açıklanır.

06.06.2023 tarihli ve 2023/16 sayılı yönetim kurulu kararı ile Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmasına karar verilmiştir. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi kurulmamış olup, bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yürütülecektir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla; Denetimden Sorumlu Komite Yunus Nacar ve Ahmet Akça olmak üzere 2 üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi Ahmet Akça, Yunus Nacar ve Emre Bayar olmak üzere 3 üyeden, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise Yunus Nacar ve Ahmet Akça olmak üzere 2 üyeden oluşmaktadır.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmancı Giz Plaza Kat:8-10-16 34394/Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 286 98 82 (pbx) Faks: 0212 286 98 83

Yunus Nacar ve Ahmet Akça, Şirket Yönetim Kurulu'nun 06 Haziran 2023 tarih ve 2023/16 sayılı kararı ile ilgili komite üyeliklerine atanmıştır. Emre Bayar ise 13 Kasım 2023 tarih ve 2023/25 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak atanmıştır.

Şirket bünyesinde oluşturulacak komitelere atanacak üyelerin GYO Tebliği'nin 17. maddesinin 2. fıkrasında aranan şartları taşımaları gerekmektedir. Atanan bağımsız yönetim kurulu üyelerinin anılan 17/2 hükmü ile düzenlendiği üzere sadece dört yıllık yükseköğrenim kurumlarından mezun olmuş yönetim kurulu üyelerinden oluştuğu Şirket Beyanı'nda belirtilmiştir.

1.2.5. Kotasyon Yönergesi'nin 7. Maddesinin 5. Fıkrası Kapsamında İnceleme

Tarafımızca incelenen ve EK-1'de (*İncelenen Dokümanlar Listesi*) bilgileri sunulan adli sicil kayıtları ve adli sicil arşiv kayıtları ile noter onaylı beyanlar çerçevesinde, Şirket yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortaklar hakkında Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında, sermaye piyasası mevzuatında ve 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282'nci maddesinde düzenlenen suçtan 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 olması şartını, ayrıca 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 çarptırılmamış olduğu tespit edilmiştir.

1.2.6. Yönetim Kurulu Kararları

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu Toplantıları*" başlıklı 15'inci maddesi uyarınca yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her bir üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremezler ve toplantılara vekil aracılığıyla katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde ilgili konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar.

Aynı madde uyarınca, Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara TTK'nın 1527'inci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir.

Şirket'in 2022 ve 2023 yıllarına ait, kuruluşundan işbu Hukukçu Raporu tarihine kadar, gerek Şirket'in olağan işlerine ve yönetimine gerekse gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin Ek-1'de yer alan İncelenen Dokümanlar Listesi'nde tarih ve sayısı belirtilen tüm yönetim kurulu kararları incelenmiştir. İncelenmesi için tarafımıza sunulan anılan döneme ilişkin yönetim kurulu kararlarının incelenmesi neticesinde tespit edilen bazı önemli kararlar şu şekildedir:

(i) 25.03.2022 tarihli ve 2022/2 sayılı yönetim kurulu kararı ile: 36.200.000 TL olan Şirket sermayesinin 70.000.000 TL'ye çıkarılmasına, artırım konusunu teşkil eden 33.800.000 TL'nin Şirket'in tek pay sahibi tarafından nakden ödenmesine ve bu hususların genel kurulun onayına sunulmasına karar verilmiştir.

(ii) 24.06.2022 tarihli ve 2022/8 sayılı yönetim kurulu kararı ile: Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçmesine ve kayıtlı sermaye tavanının 350.000.000 TL olarak belirlenmesine ve bu kapsamda gerekli başvuruların yapılmasına, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesine ve unvanının "*Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" olarak

Esentepe Mh. Harman Sk. No:9 Harmanİ Ofis Plaza Kat:5-15-16 34396 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 284 98 88 İdari Faks: 0212 284 98 83

değiştirilmesine, Esas Sözleşme'nin SPK düzenlemelerine uygun olarak tadil edilmesine, bu kapsamda gerekli izinlerin alınması için tüm iş ve işlemlerin yürütülmesine, gerekli izinlerin ve onayların alınması üzerine Esas Sözleşme tadilinin Şirket genel kurulunun onayına sunulmasına karar verilmiştir.

(iii) 23.02.2023 tarihli ve 2023/3 sayılı yönetim kurulu kararı ile, Cem Hakan Elmas'ın Genel Müdür olarak atanmasına; Şirket'in sermayesini temsil eden payların daha sonra alınacak bir karar belirlenecek bir oranının halka arzı ve BİAŞ nezdinde kote edilmesi ve bu kapsamda gerekli iş ve işlemlerin yürütülmesinin Şirket genel kurulunun onayına sunulmasına karar verilmiştir.

(iv) 22.05.2023 tarihli ve 2023/10 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket'in 70.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 350.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde olmak üzere 75.000.000 TL artırılarak 145.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve mevcut ortağın rüçhan hakkının kısıtlanmamasına karar verilmiştir.

(v) 06.06.2023 tarihli ve 2023/17 sayılı yönetim kurulu kararı ile işbu Hukukçu Raporu'nun 1.1.6. numaralı (*Sermaye Artırımı ve Halka Arza İlişkin Yönetim Kurulu Kararı*) başlığında detaylarına yer verildiği üzere Şirket sermayesinin 145.000.000 TL'den 160.000.000 TL'ye artırılmasına ve toplamda 45.000.000 TL nominal değerli 45.000.000 adet B grubu payın halka arz edilmesine karar verilmiştir.

(vi) 06.06.2023 tarihli ve 2023/18 sayılı yönetim kurulu kararı ile sermaye artırımı yoluyla halka arz edilen paylardan elde edilecek gelirlerin kullanım amacına ilişkin Yönetim Kurulu raporunun kabul edilmesine ve elde edilen fonun rapora uygun şekilde kullanılmasına karar verilmiştir.

(vii) 31.08.2023 tarihli ve 2023/21 sayılı yönetim kurulu kararı ile (v) madde ile açıklanan yönetim kurulu kararı revize edilerek, işbu Hukukçu Raporu'nun 1.1.6. numaralı (*Sermaye Artırımı ve Halka Arza İlişkin Yönetim Kurulu Kararı*) başlığında detaylarına yer verildiği üzere Şirket sermayesinin 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye artırılmasına ve toplamda 45.000.000 TL nominal değerli 45.000.000 adet B grubu payın halka arz edilmesine karar verilmiştir.

İncelememiz neticesinde, Şirket yönetim kurulu kararlarının TTK kapsamında ve Esas Sözleşme'de belirlenen toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alınmış olduğu ve üyelerden herhangi birinin çekimser oy kullanmadığı veya şerh düşülen vb. herhangi bir kararın bulunmadığı tespit edilmiştir.

1.2.7. Genel Kurul

Genel kurul toplantıları ile ilgili hususlar Esas Sözleşme'nin "*Genel Kurul Toplantıları*" başlıklı 22'nci maddesi, "*Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım*" başlıklı 23'üncü maddesi, "*Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı*" başlıklı 24'üncü maddesi, "*Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması*" başlıklı 25'inci maddesi, "*Temsilci Tayini*" başlıklı 26'ıncı maddesi, "*Oyların Kullanılma Şekli*" başlıklı 27'inci maddesi ve "*Ilanlar*" başlıklı 28'inci maddesinde düzenlenmiştir.

Esas Sözleşme'nin 22'nci maddesi uyarınca genel kurul olağan ve olağanüstü olarak 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 ve karar alınır.

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.

Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan ilânla çağrılır. Söz konusu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az 3 (üç) hafta önce yapılır.

Esentepe Mh. Harmani Sk. No:5 Harmanici Ofis Plaza Kat:6-10-14 34394 Sisli, Istanbul - Türkiye Tel: 0212 386 99 80 Iphat Faks: 0212 386 98 82

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. Genel kurul toplantılarında pay sahipleri kendilerini diğer pay sahipleri veya tayin edecekleri bir vekil vasıtası ile temsil ettirebilirler. Şirket'te pay sahibi olan vekiller, kendi oylarından başka, temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidirler.

Esas Sözleşme'nin "*Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım*" başlıklı 23'üncü maddesi uyarınca genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Şirket'in kuruluşundan itibaren işbu Hukukçu Raporu tarihine kadar, İncelenen Dokümanlar Listesi'nde tarih ve sayısı belirtilen tüm genel kurul kararları incelenmiştir. Söz konusu kararların (i) sermaye artırımına, (ii) ilgili hesap dönemleri için denetçilerin atanmasına, (iii) Şirket'in GYO'ya dönüşmesi ve kayıtlı sermaye sistemine geçmesi amacıyla gerçekleştirdiği esas sözleşme tadiline ve (iv) 2022 hesap yılının olağan genel kuruluna ilişkin olduğu tespit edilmiştir.

Şirket'in 25.03.2022 tarihli 2022 Yılına Ait Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı uyarınca Şirket'in tamamı ödenmiş 36.200.000 TL tutarındaki sermayesinin 33.800.000 TL artırılarak 70.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve artırılan tutarın nakden sermaye artırımının tescilinden önce ödenmesine karar verilmiştir.

Şirket'in 01.03.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı uyarınca Şirket unvanının "Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmesine, Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin başlıkları ile birlikte tadil edilmesine ve yönetim kurulu üyelerinin atanmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirket'in 08.06.2023 tarihinde gerçekleştirdiği olağanüstü genel kurul toplantısı ile Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'nin 2023 yılı hesap dönemi için bağımsız denetçi olarak atanmasına karar verilmiştir. İlgili karar İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 08.06.2023 tarihinde tescil ve 08.06.2023 tarihli ve 10848 sayılı TTSG ile ilan edilmiştir.

Şirket'in kuruluşundan itibaren alınan genel kurul kararlarının TTK kapsamında ve Şirket'in Esas Sözleşmesi'nde belirlenen toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alınmış olduğu ve herhangi bir pay sahibinin çekimser oy kullandığı veya şerh düşülen herhangi bir kararın bulunmadığı tespit edilmiştir.

1.2.8. Bağımsız Denetçi

Esas Sözleşme'nin "*Denetçi*" başlıklı 21. maddesi kapsamında, bağımsız denetimde SPK düzenlemelerine tabi olan Şirket'in genel kurulunca her faaliyet dönemi itibariyle bir denetçi seçileceği, denetçinin seçiminden sonra yönetim kurulunun, denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini gecikmeksizin ticaret siciline tescil ettireceği ve bu hususun Ticaret Sicil Gazetesi ile internet sitesinde ilan edileceği düzenlenmiştir.

Şirket'in 28.03.2022 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı uyarınca 2022 yılı için Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'nin Şirket'in bağımsız denetimi konusunda yetkilendirilmesine karar verilmiştir. Şirket'in 08.06.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı kapsamında 2023 hesap dönemi için Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'nin Şirket'in bağımsız denetçisi olarak yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

1.2.9. Şirket'in Şubeleri

Şirket'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibariyle herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

Çınarlıçeşme Mh. Harmanyolu Sk. No:9 Hasanoğlu Öz Ataşehir Kule 6-7 Kat:6 34294 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 80 İnönü Faks: 0212 284 98 85

2. Şirket'in Sahip Olduğu Varlıklar

2.1. Menkuller

Tarafımıza sunulan bilgi ve belgeler uyarınca, Şirket aktifinde kayıtlı bulunan menkul bulunmamaktadır.

2.2. Gayrimenkuller

Şirket'in mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almakta olup, bu gayrimenkullere ilişkin hazırlanan 11.08.2023 tarihli ve 2023-OZ-142 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu ile 12.10.2023 tarihli ve 2023-OZ-237 sayılı değerleme raporu tarafımızca incelenmiş ve EK-1'de yer alan İncelenen Dokümanlar Listesi'nde bu raporlara yer verilmiştir.

Şirket'in mevcut durumda portföyü, aşağıda bilgileri yer alan mülkiyeti Şirket'e ait olan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek Sur Tatil Evleri Devre Mülk Projesi ("**Proje**") ve Hukukçu Raporu tarihi itibariyle inşaatı devam etmekte olan ve satış ofisi olarak kullanılması planlanan Sur Yapı Excellence Dükkan'dan oluşmaktadır.

Şirket ayrıca Sur Yapı'dan 21.09.2023 tarihinde yukarıda Sur Yapı Excellence Dükkân olarak bilgileri verilen dükkân nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölümü, 41.540.000 TL bedelle satın almıştır. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 12.10.2023 tarihli ve 2023-OZ-237 sayılı gayrimenkul değerleme raporu ile Sur Yapı Excellence Dükkan'ın rapor tarihindeki inşaatın tamamlanma oranı gözetilerek taşınmazın bedeli 38.540.000-TL (otuz sekiz milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olarak, taşınmazın inşaatının tamamlanması akabinde ise değerinin 41.540.000 (kırk milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olacağı takdir edilmiştir.

Adres	Ada	Parsel	Yüzölç. (m²)	Arsa Pay/Payda	Cilt/Sahife No	İpotek
Antalya İli Kepez İlçesi Kepez Mahallesi	28868	1	45.170	4517/4517	11-1070	Bulunmamaktadır.
İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi	1222	54	2861,81	5360/120000	61-6018	Bulunmamaktadır.

Proje'de toplam 118.357 m² satılabilir alana sahip 1.401 adet bağımsız bölümde toplam 67.248 adet devre mülk, 6.005 m² alana sahip 7 adet ticari birim geliştirilmektedir. Proje'de yer alan devre mülklerin satışına başlanmış olup, 30.09.2023 tarihi itibari ile 5.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

Proje'de yer alan devre mülklerin büyük kısmının satılması, stokta kalanlardan ise kira geliri elde edilmesi planlanmaktadır. Şirket Proje'den elde edeceği gelirlerle devre mülk veya turizm odaklı yeni projeler ile yatırımlarına devam etmeyi planlamaktadır.

Proje'nin tamamlanması adına temin edilmesi gerekli olan her türlü izin ve ruhsatlar incelenmiş olup, detaylı bilgiye işbu Hukukçu Raporu'nun 4. başlığında (*Mevzuata Uyum, Ruhsatlar ve İzinler*) yer verilmiştir.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:6 Harmancı Giz Plaza Kat:6-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: (212 284 98 82 (pbx) Faks: (212 284 98 92

Proje alanına ilişkin gayrimenkule dair tarafımızla paylaşılan 06.06.2023 tarihli tapu takyidat belgesi incelenmiş olup, gayrimenkul üzerinde gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek herhangi bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

3. Şirket Çalışanları

3.1. Çalışan Sayısı ve Profilleri

14 Kasım 2023 tarihi itibarıyla Şirket nezdinde toplam 8 adet personel istihdam edilmiştir. Genel müdür olarak 1 kişi ve yatırımcı ilişkileri ve portföy yönetiminden sorumlu genel müdür yardımcısı olarak istihdam edilen 1 kişiye ilaveten söz konusu personellerden 4 kişi mali işler ve finans alanında, 1 kişi pazarlama satış, 1 kişi proje yönetimi alanında faaliyet göstermektedir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen 30 pazarlama ve satış personeli, Sur Yapı ile imzalanan pazarlama ve satış sözleşmesi nedeniyle Sur Yapı bünyesinde istihdam edilmeye başlanmıştır.

GYO Tebliği madde 11/1 uyarınca GYO'ların faaliyetlerini yürütebilmesi için esas sözleşme değişikliklerinin tescilini takip eden üç ay içerisinde gerekli personeli temin etmeleri ve organizasyonu kurmaları gerekmektedir. Paralel şekilde GYO Tebliği madde 19 uyarınca, ortaklık bünyesinde faaliyetlerin etkin bir şekilde yürütülmesini sağlayacak sayıda nitelikli personelin istihdam edilmesi ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen görevleri yerine getirecek ihtisas personelinin seçiminde Kurul'un ilgili düzenlemelerine uyulması zorunludur.

Bununla birlikte GYO'ların portföyleriyle ilgili dışarıdan alacakları hizmetler de GYO Tebliği madde 25/4 ile düzenlenmiştir. Anılan hüküm uyarınca ortaklıklar, portföyleriyle ilgili olarak dışarıdan danışmanlık, işletmecilik, inşaat, portföy yönetimi ve benzeri hizmetler almaları durumunda, aldıkları hizmetlerle ilgili faaliyetlerin mevzuat ve sözleşme hükümlerine uygunluğunu izlemek üzere gerekli organizasyonu oluşturmak zorundadırlar.

Bu kapsamda GYO Tebliği'nde yer alan özel düzenlemelere tabi olan genel müdür haricinde, Şirket tarafından organizasyon yapısı, çalışanlar ile akdedilen belirsiz süreli iş sözleşmeleri ve toplam çalışan sayısı tarafımızla paylaşılmıştır.

Yukarıda anılan bilgiler ışığında, GYO Tebliği uyarınca öngörüldüğü şekilde Şirket faaliyetlerini yürütmeye yetecek sayıda personelin istihdam edildiği, buna uygun bir organizasyon yapısı kurulduğu ve dışarıdan alınacak hizmetlere ilişkin kontrol mekanizmasının oluşturulduğu tarafımıza sunulan belgelerden tespit edilmektedir.

Şirket ile çalıştırdığı personel arasında akdedilen detayları işbu Hukukçu Raporu'nun 5.4. *(Hizmet Sözleşmeleri)* başlığında açıklanan yazılı iş sözleşmeleri bulunmaktadır.

3.2. SGK Borç Durumu

İncelenen Dokümanlar arasında tarafımıza sunulan dokümanların incelenmesi suretiyle, 05.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in istihdam etmekte olduğu çalışanlarına ilişkin ilgili mevzuattan doğan herhangi bir muaccel borcunun ve dolayısıyla Şirket'i etkileyebilecek menfi bir durumun bulunmadığı tespit edilmiştir.

4. Mevzuata Uyum, Ruhsatlar ve İzinler

4.1. Şirket'in Faaliyetleri

Şirket gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuştur.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:9 Harmanci Ofis Plaza Kat:8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

Şirket'in mevcut portföyü yukarıda açıklanan Proje ve Sur Yapı Excellence Dükkan'dan oluşmaktadır. Bu kapsamda Şirket, genel olarak Proje kapsamında konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerin devre mülk yöntemi ile satışında ve gayrimenkul yatırımlarında bulunulması faaliyetlerini göstermektedir.

4.2. Şirket'in Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket'in yürüttüğü faaliyetler genel olarak SPKn ve ikincil mevzuatın yanı sıra 3194 sayılı İmar Kanunu ("**İmar Kanunu**"), 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ("**Kat Mülkiyeti Kanunu**"), 2644 sayılı Tapu Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, TTK ("**Türk Medeni Kanunu**"), 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ("**Türk Borçlar Kanunu**"), 2872 sayılı Çevre Kanunu ("**Çevre Kanunu**") ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

İşbu Hukukçu Raporu'nun Şirket'e uygulanacak mevzuata, düzenlemelere ve uygulamaları ilişkin işbu bölümü yalnızca burada verilen bilgiler ile sınırlı olmaksızın ilgili mevzuatın tümüyle birlikte bir bütün teşkil edecek şekilde değerlendirilmelidir.

4.2.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

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

GYO'lar başlangıçta GYO olarak kurulabileceği gibi, esas sözleşmelerini SPKn ve GYO Tebliği hükümlerine uygun olarak değiştirilmesi yolu ile GYO'ya da dönüştürülebilmektedir. GYO Tebliği'nin 8'inci maddesi uyarınca GYO'ya dönüşecek ortaklıkların, SPK'ya başvurması zorunlu olup SPK tarafından dönüşüm başvurusunun uygun görülmesi halinde esas sözleşme değişikliklerinin onaylanması talebi ile ayrıca Bakanlık'a başvuru yapılması gerekmektedir.

Şirket, Sur Yapım'ın kısmi bölünme yoluyla bölünmesi sonucu 24.03.2022 tarihli 10544 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere 24.03.2022 tarihinde tescil edilerek bir anonim şirket olarak kurulmuş olup Kurul'un 17.02.2023 tarih ve E-12223903-340.02-33405 sayılı izni ve Bakanlık'ın 23.02.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00083030463 sayılı onayını takiben, 08.03.2023 tarihinde Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak GYO'ya dönüşmüştür.

Şirket, başta SPKn ve GYO Tebliği olmak üzere Kurul'un düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına ve kurucularına, paylarının 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, kâr dağıtımına, GYO statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülüklere ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

GYO Tebliği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar öngörmektedir.

GYO Tebliği uyarınca 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 edebilirler. Bununla birlikte, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri her türlü yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmanci Ofis Plaza Kat:6-10-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 384 98 82 İphat Faks: 0212 384 98 83

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 etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Diğer taraftan, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (r) bendi uyarınca ortaklıkların 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 bu şart aranmaz ve ilgili gayrimenkul ortaklık portföyüne arsa olarak dâhil edilebilir. Bununla birlikte, ortakların söz konusu muafiyetten yararlanabilmesi için (i) 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.

GYO'ların portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. 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 belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibariyle Proje'nin inşaatı devam etmekte olup, Proje kapsamında gerekli olan tüm yapıların inşaatı için yapı ruhsatları alınmıştır. Yapı ruhsatlarına ilişkin detaylı bilgi işbu Hukukçu Raporu'nun 4.2.2.1. *(Şirket'in Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzinleri)* bölümünde yer almaktadır.

GYO Tebliği'nin 26'ncı maddesi uyarınca ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur.

4.2.1.1. Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar

(i) GYO'lar alım satım karı 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.

(ii) GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

(iii) GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir.

(iv) GYO'lar 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 yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurul'ca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.

(v) GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği

Esentepe Mh. Harman Sk. No:9 Hanımeli Ofis Plaza Kat:8-10-14 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 706 98 60 (pbx) Faks: 0212 706 98 80

olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.

(vi) GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.

(vii) GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanıma ihtiyaç duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.

(viii) 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.

(ix) 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.

(x) GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.

(xi) GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin ayni hakları Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.

(xii) GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilemez.

(xiii) GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla, (i) yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, (ii) Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, (iii) Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilir ve (iv) sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir. GYO'lar, Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde yapılacak bir sözleşme ile herhangi bir anda portföylerindeki sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin en fazla %50'si tutarındaki sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir. Ödünç verme işlemi en fazla 90 iş günü süreyle ve ödünç verilen sermaye piyasası araçlarının en az %100'ü karşılığında nakit veya kamu borçlanma araçlarından oluşabilecek teminatın ortaklık adına Takasbank'ta bloke edilmesi şartıyla yapılabilir. Teminat tutarının ödünç verilen sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin %80'inin altına düşmesi halinde teminatın tamamlanması istenir. Ortaklığın taraf olduğu ödünç verme sözleşmelerine, sözleşmenin ortaklık lehine tek taraflı olarak feshedilebileceğine ilişkin bir hükmün konulması zorunludur.

(xiv) GYO'lar hiçbir şirkette sermaye 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.

(xv) GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.

(xvi) 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.

(xvii) Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.

(xviii) Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Hasmehmet Diz Plaza Kat 6-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 286 98 80 (pbx) Faks: 0212 286 98 85

(xix) 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.

Bunun dışında Şirket, GYO Tebliği kapsamında birtakım portföy kısıtlamalarına tabidir ve bu nedenle Şirket'in yapacağı yatırımlar, mevzuatta belirtilen sınırları aşamayacaktır.

4.2.1.2. İştiraklere İlişkin Sınırlamalar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca (i) işletmeci şirketlere, (ii) diğer GYO'lara (iii) yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere, (iv) 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, (v) gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve (vi) portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatında 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'in kendi tüzel kişiliği lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa Esas Sözleşme'de yer verilmesi zorunludur. Şirket, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

4.2.1.3. Portföye İlişkin Sınırlamalar

GYO Tebliği'nde, GYO'ların portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara da yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında (i) gayrimenkullere, (ii) gayrimenkul projelerine, (iii) gayrimenkule dayalı haklara ve (iv) yalnızca bunların 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 veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır. Ancak 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. Kurulca verilen sürenin sonunda da asgari oranın sağlanamaması halinde, sürenin bitiminden itibaren en geç üç ay içinde ortaklıkların esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere Kurula başvurmaları gerekmekte olup bu değişikliklerin yapılmaması halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı TTK'nın 529 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (c) bentleri hükümleri gereğince sona ermiş sayılır.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO'ya dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Hermanci Giz Plaza Kat:8-19-19 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 80 (pbx) Faks: 0212 284 98 90

4.2.1.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde GYO'ların yapamayacağı işler düzenlenmiştir. Şirket'in iş ve işlemlerini gerçekleştirirken söz konusu sınırlamalara uyması gerekmektedir. Bu kısıtlamalar uyarınca Şirket:

(i) Hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçla personel ve ekipman edinemez.

(ii) Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez. 5411 sayılı Bankacılık Kanununda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.

(iii) GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamaz.

(iv) 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.

(v) Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamaz. Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

(vi) Kredi veremez.

(vii) Sermayesine %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.

4.2.1.5. GYO Mevzuatına Uyum

SPKn'nin 103. maddesi uyarınca, SPKn ile SPK'nin düzenlemelerine aykırı hareket eden kişilere 2023 yılı için SPK tarafından 155.567 TL'den 1.944.578 TL'ye kadar idari para cezası uygulanabilmektedir. SPKn veya SPK'nın düzenlemelerindeki yükümlülüğe aykırılıktan dolayı menfaat elde edilmiş olması halinde verilecek idari para cezasının miktarı elde edilen menfaatin iki katından az olamaz. Buna ek olarak, yükümlülüğe aykırı hareket eden tüzel kişilere, aykırılığın ağırlığı ve etkilediği mağdur sayısı dikkate alınarak birinci cümlede belirtilen asgari miktardan az olmamak üzere bağımsız denetimden geçmiş yıllık finansal tablolarında yer alan brüt satış hasılatının %1'i ile vergi öncesi karının %20'sinden yüksek olanına kadar idari para cezası verilebilecektir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Dokümanlar kapsamında ve Şirket'ten edinilen bilgiler uyarınca Şirket'in tabi olduğu SPKn ve GYO Tebliği ve sair ilgili mevzuat düzenlemelerine uymadığını işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini SPKn ve GYO Tebliği ve sair ilgili mevzuata uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve Ek-4'te yer alan Şirket Beyanı'nda, Şirket; yatırım sınırlamaları, portföy sınırlamaları, borçlanma sınırlamaları ve faaliyet sınırlamaları gibi GYO Tebliği'nde yer alan yükümlülük ve sınırlamalara riayet ettiğini ve faaliyetlerini SPK ve GYO düzenlemelerine esaslı biçimde uygun olarak yürüttüğünü teyit etmiştir.

4.2.2. İmar Mevzuatı

İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi uyarınca İmar Kanunu kapsamına giren tüm yapıların belediye imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ilgili yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması gerekir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır.

Yapı ruhsatı verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi uyarınca, yapının inşaatının yapı ruhsatına, İmar Kanunu'na ve kullanım amacına uygun olarak tamamlanmasının ardından bu hususu tasdik eden yapı kullanma izni alınması gerekmektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların portföylerinde yer alan bina

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmanci Giz Plaza Kat:9-10-16 34394 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 284 58 82 (pbx) Faks: 0212 284 58 85

ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izinlerinin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Kat mülkiyeti, bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izin şartlarının yerine getirilmesinin ardından 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 her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

Şirket tarafından verilen Şirket Beyanı'nda Proje kapsamında Şirket tarafından yürütülen faaliyetlerin İmar Kanunu'na uygun olarak yürütüldüğü belirtilmiştir.

4.2.2.1. Şirket'in Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzinleri

Şirket portföyünde yer alan Proje'nin bulunduğu gayrimenkul üzerinde yürütülen Proje inşaatı devam etmektedir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in portföyüne dâhil ettiği Proje kapsamında taşınmazlara ilişkin inşaatın yapılabilmesi için gerekli olan yapı ruhsatları mevcut olmakla birlikte inşaatların henüz tamamlanmamış olması nedeniyle yapı kullanma izinlerinin alınmadığı anlaşılmaktadır.

Şirket'in Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 45.170,00 m² yüzölçümlü 1 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki Proje inşaatına ilişkin aşağıda listelenen toplam 7 adet yapı ruhsatı bulunmaktadır:

#	Yapı Kimlik No	İl/İlçe	Pafta	Ada	Parsel	Blok	Ruhsat Numarası	Ruhsatı Veren Kurum	Veriliş Amacı	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi
1.	591412069	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	A	161	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	İsim Değişikliği	21.10.2022	21.10.2027
2.	439022781	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	B	19/02	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
3.	596594002	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	C	19/03	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
4.	556828663	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	D	19/04	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
5.	515583698	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	E	19/05	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
6.	464840784	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	F	19/06	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	İsim Değişikliği	10.03.2022	20.07.2028
7.	421093949	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	01	HAVUZ	19/07	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Yeni Yapı	17.03.2022	17.03.2027

Bu yapı ruhsatları işbu Hukukçu Raporu'nun 1.1.1. (*Kuruluş ve Unvan*) başlığında açıklanan kısmi bölünme işlemi öncesi Sur Yapım adına alınmış olduğundan A ve F Blok yapı ruhsatları Sur Tatil adına düzenlenerek tadil edilmiştir. Diğer ruhsatların Sur Tatil adına düzenlenmesine yönelik çalışmalar devam etmektedir.

Esentepe Mh. Harman Sk. No 9 Harmanci Giz Plaza Kat 6-15-16 34396 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 284 99 92 (pbx) Faks: 0212 284 99 93

Şirket'in 21 Eylül 2023 tarihinde satın aldığı Sur Yapı Excellence Dükkan'a ilişkin taşınmaz üzerinde tesis edilmesi planlanan satış ofisine ilişkin inşaat süreci ise devam etmektedir. Bu kapsamda Sur Yapı Excellence Dükkan'a ilişkin alınmış olan yapı ruhsatına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

#	İlçe	Pafta	Ada	Parsel	Blok	Ruhsat Numarası	Ruhsatı Veren Kurum	Veriliş Amacı	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi
1.	İstanbul/Kadıköy	59	1222	54	B	000165-178	Kadıköy Belediye Başkanlığı	Yenileme	28.10.2022	28.10.2027

Şirket Beyanı'nda yukarıda belirtilen izin ve ruhsatlardan herhangi birinin iptal edilmesi, askıya alınması, geri alınması, kapsamının ve/veya sağladığı hak ve yetkilerin herhangi bir kapsamının önemli ölçüde daraltılması, önemli bir hükmünün ihlal edilmesi ya da olumsuz şekilde tadil edilmiş olması gibi bir durumun söz konusu olmadığı, geçerli ve yürürlükte olduğu belirtilmiştir. İncelenen Dokümanlar kapsamında tarafımıza sunulan belgeler üzerinden gerçekleştirmiş olduğumuz inceleme ve Şirket Beyanı kapsamında Şirket'in faaliyetlerini esaslı biçimde kat mülkiyeti mevzuatına uygun şekilde yürüttüğü tespit edilmiştir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Dokümanlar kapsamında Şirket'in tabi olduğu imar mevzuatı düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir.

4.2.3. Kat Mülkiyeti Mevzuatı

İnşası devam eden Proje'deki devre mülklerin hukuki statüsü ve satışları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında devre mülk hakkı hükümlerine tabidir. Devre mülk hakkı, mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilen bir haktır. Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir. Ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir. Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususlar devre mülk sözleşmesinde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Dokümanlar arasında yer alan belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu imar ve kat mülkiyeti düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Şirket'ten faaliyetlerini imar ve kat mülkiyeti mevzuatına uygun yürüttüğüne ilişkin alınan Şirket Beyanı'nda; Şirket'in faaliyetlerinde imar ve kat mülkiyeti hukuku düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğu teyit edilmiştir. Şirket, ilgili devre mülklere ilişkin müşteriler ile detaylarına işbu Hukukçu Raporu 5.1. (*Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri*) bölümünde yer verilen satış vaadi sözleşmeleri akdetmektedir.

Mevcut durum itibariyle henüz inşaat devam etüğinden henüz Proje'ye konu taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Şirket tarafından **EK-4**'te yer alan Şirket Beyanı'nda taşınmaz üzerinde kurulacak kat irtifakının aşağıdaki tabloda yer alan yapıya uygun olarak tesis edileceği bildirilmiştir.

Esentepe Mh. Harman Sk. No 5 Harmanci Giz Plaza Kat 6 / 10-12 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 85

A Blok	332 Adet
B Blok	204 Adet
C Blok	180 Adet
D Blok	209 Adet
E Blok	251 Adet
F Blok	232 Adet
Toplam	1408 Adet

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Dokümanlar kapsamında Şirket'in tabi olduğu kat mülkiyeti düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir.

4.2.4. Tüketicinin Korunması Hakkında Mevzuat

Müşteriler ile Şirket arasında, Proje kapsamındaki her bir bağımsız bölüm üzerinde müşterek mülkiyet payına bağlı devremülk hakkı tesis edilmek üzere devre mülk hakkı tanıyan, ön ödemeli devre mülk sözleşmeleri akdedilmektedir. Şirket, ilgili, ön ödemeli devre mülk sözleşmelerinin karşı tarafının tüketici sıfatını haiz olması itibarıyla tüketici mevzuatına tabidir.

Devre mülk, dönem mülk, paylı mülkiyet, hisseli gayrimenkul satışı ve benzeri isimler altında yapılan ve tapu tesciline konu edilen satışlara ilişkin sözleşmeler, bir yıldan uzun süre için kurulması ve tüketiciye bu süre zarfında birden fazla dönem için bir veya daha fazla sayıda gecelik konaklama imkânı tanıması halinde, TKHK'nın ikincil mevzuatı niteliğinde olan Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği ("**Devre Tatil Yönetmeliği**") tahtında devre tatil sözleşmesi olarak kabul edilmektedir.

Bununla birlikte, 24.03.2022 tarihinde TKHK ve buna paralel olarak 29.07.2022 tarihinde Devre Tatil Yönetmeliği'nde yapılan değişiklikler çerçevesinde ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinin akdedilmesi yasaklanmıştır. Ancak, TKHK'ya 01.04.2022 tarihinde eklenen Geçici Madde 3 hükmü uyarınca, maddenin yayımı tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmış olan devre tatile konu taşınmazlarda, bu maddenin yayımı tarihinden itibaren beş yıl süresince, ön ödemeli usulle satış da dâhil olmak üzere devre mülk, mülkiyet payına bağlı ayni hak sağlayan devre tatil veya şahsi hak sağlayan devre tatil satışı yapılabileceği hükme bağlanmıştır.

4.2.5. Çevre Mevzuatı

Şirket, faaliyetinin işleyebilmesi için çevre mevzuatı kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmelidir. Zira, çevre mevzuatına ilişkin yükümlülüklerin ihlali Şirket faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına ve/veya idari para cezası verilmesine neden olabilecektir. Çevre Kanunu çevreyi korumak için teşebbüsler tarafından alınması gereken tedbirleri ve tedbirlerin yerine getirilmemesi halinde uygulanacak yaptırımları genel hatlarıyla düzenlemektedir.

Proje kapsamındaki faaliyetlerin Atık Yönetimi Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği dâhil olmak üzere çevre mevzuatına uygun olarak yürütüldüğü ve gerekli izin ve tedbirlerin alınmış olduğu Ek-4'te yer alan Şirket Beyanı'nda beyan edilmiştir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Dokümanlar kapsamında Şirket'in tabi olduğu çevre mevzuatı düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir.

Esentepe Mh. Harman Sk. No 5 Harmancı Giz Plaza Kat 6-10-16 34394 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 284 90 02 (pbx) Faks: 0212 284 98 60

4.2.5.1. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği

10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ile Çevre Kanunu kapsamında alınması gereken çevre izin ve lisansı sürecinde uyulacak usul ve esaslar düzenlenmektedir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında çevre iznine veya çevre izin ve lisansına tabi işletmeler, çevresel etkilerine göre EK-1 ve EK-2 listelerinde sınıflandırılmıştır. EK-1 ve EK-2 listelerinde yer alan işletmeler, faaliyette bulunabilmeleri için, öncelikle geçici faaliyet belgesi almak zorundadır. Geçici faaliyet belgesi alan işletmeler belge tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde çevre izin veya çevre izin ve lisans belgesi almak zorundadır. İşletmelere verilen çevre izin ve lisans belgeleri 5 (beş) yıl süre ile geçerlidir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği EK-1 listesinde Proje ile ilişkilendirilebilecek herhangi bir proje olmadığı ve EK-2 listesinde "*yatak kapasitesi 200 ve daha fazla olan turizm konaklama tesisleri, tatil köyleri ve/veya turizm kompleksleri*" sayılmış olup, Proje'ye ilişkin incelenen belgeler ve Şirket'in Proje'ye ilişkin şifahen tarafımızla paylaşmış olduğu görüşleri de gözetildiğinde, Proje konusunun müşterilere devre mülk sunmak olduğu ve devre mülklerin esasen konut niteliğindeki taşınmazlar üzerinde belirli dönemler için farklı şahıslara yararlanma hakkı tanıdığı gözetildiğinde, Proje'nin yukarıda sayılan tatil köyü, otel veya turizm kompleksi projesi niteliğinde olmadığı ve bu kapsamda Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği EK-1 ve EK-2 listelerinin kapsamı dışında olduğu değerlendirilmiştir.

4.2.5.2. Çevresel Etki Değerlendirmesi

Şirket'in Proje'ye ilişkin başvuru tarihinde yürürlükte olan ve Proje için uygulama alanı bulacak olan mevzuat itibariyle, çevresel etki değerlendirmesi ("**ÇED**") gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalar anlamına gelmektedir. T.C. Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından verilen 23812202-220.03-E.3479 ve 38496763-220.99-E.18756 sayılı yazılarda atıf yapılan ÇED Yönetmeliği'ne göre çevreye zarar verme riski bulunan faaliyetlerle iştigal eden şirketler, projenin türü veya faaliyetlerine bağlı olarak ÇED raporu veya proje tanıtım raporu hazırlamak ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan ("**Çevre Bakanlığı**") "*ÇED Olumlu Kararı*" veya "*ÇED Gerekli Değildir Kararı*" almak zorundadırlar. "*ÇED Gerekli Değildir Kararı*" ÇED Yönetmeliği EK-2'deki listede yer alan projelerin, çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucunda ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine, projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten Çevre Bakanlığı kararıdır. "*ÇED Gereklidir*" kararı verilen bir proje için ise ÇED raporu düzenlenir ve ÇED olumlu kararı alınması gerekir. "*ÇED Olumlu Kararı*" ÇED raporu hakkında yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin 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 ÇevreBakanlığı kararıdır.

200 konut ve üzeri toplu konut projeleri ile 100 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb. seçme-eleme kriterleri uygulanacak projelerdir. 500 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri ve/veya turizm kompleksleri vb. ise çevresel etki değerlendirmesi uygulanacak projelerdir.

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 12.10.2023 tarihli ve 2023-OZ-237 sayılı gayrimenkul değerleme raporunda da belirtildiği üzere Proje'de; spa & wellness, sıcak su havuzları, kumsallı yüzme havuzu, tematik yüzme havuzları, kadınlara özel yüzme havuzları, özel plaj, orman, aquaparklar, çocuk kulübü ve macera parkuru bulunmakta olup, 5 yıldızlı otel konforunda devremülk projesi inşa edilmesi planlanmaktadır. Bununla birlikte, Proje'ye ilişkin belgeler ve Şirket'in Proje'ye ilişkin şifahen tarafımızla paylaşmış olduğu görüşleri de gözetildiğinde, Proje konusunun müşterilere

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmanci Ofis Binası Kat:8-10-14 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

devre mülk sunmak olduğu ve devre mülklerin esasen konut niteliğindeki taşınmazlar üzerinde belirli dönemler için farklı şahıslara yararlanma hakkı tanıdığı gözetildiğinde, Proje'nin, kiracı/maliklere üst segment bir turizm tesisinde müşterilere sunulanlara benzer çeşitli imkânlar sunan bir konut kompleksi niteliğinde olduğu ve bu kapsamda Proje'nin yukarıda sayılan tatil köyü, otel veya turizm kompleksi projesi niteliğinde olmadığı değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda Proje'nin 500 oda ve üzeri otel, tatil köyü ve/veya turizm kompleksi olmadığından ÇED Yönetmeliği EK-1 Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi kapsamında olmadığı kanaatine varılmıştır.

İlaveten, Proje alanının belirli bir kısmı, işbu Hukukçu Raporu'nun 4.2.5.3. numaralı (*Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Mevzuat*) başlığında detaylarına yer verildiği üzere, Bakanlar Kurulu'nun 24.11.2014 tarih ve 2014/7041 sayılı kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ("**6306 sayılı Kanun**") kapsamında riskli alan ilan edilmiştir.

Nitekim Çevre Bakanlığı'nın mütalaasına istinaden Şirket tarafından T.C. Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne Proje alanını da kapsayacak şekilde Proje'nin yer aldığı tüm alana ilişkin yapılan başvuru çerçevesinde T.C. Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından verilen 23822202-220.03-E.3479 ve 38496763-220.99-E.18756 sayılı yazılar ile, riskli alanlarda gerçekleştirilecek toplu konut projelerinin, ÇED Yönetmeliği EK-1 ve EK-2'de sayılan diğer projeler gerçekleştirilmediği müddetçe Şirket tarafından yürütülen Proje'nin ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olduğu değerlendirilmiştir.

Yukarıda da belirtilmiş olduğu üzere, ÇED Yönetmeliği EK-2'de 200 konut ve üzeri toplu konut projeleri, Seçme-Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi'nde sayılmış olup Şirket portföyünde yer alan Proje'nin de ÇED Yönetmeliği kapsamında düzenlenen seçme eleme kriterleri kapsamında olabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, ÇED Yönetmeliği madde 24/1 uyarınca, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi işlemlerine ilişkin projeler için ÇED sürecine ilişkin yöntem Çevre Bakanlığı tarafından belirlenir. Çevre Bakanlığı'nın 13.02.2018 tarihli ve 38496763-220.99-E.18756 sayılı yazısı ile Proje alanının 6306 sayılı Kanun çerçevesinde riskli alan ilan edilmesi ve Proje'nin toplu konut projesi olması sebebiyle ÇED Yönetmeliği hükümlerinin uygulanmasına gerek bulunmadığı mütalaa edilmiştir. Bu kapsamda Proje'nin toplu konut projesi niteliğini haiz olduğu müddetçe her halükarda ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olduğu değerlendirilmektedir.

Yukarıda verilen bilgiler neticesinde, Proje'nin 500 oda ve üzeri otel, tatil köyü ve/veya turizm kompleksi olmadığından ÇED Yönetmeliği EK-1 Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi kapsamında olmadığı kanaatine varılmıştır. ÇED Yönetmeliği EK-2'de 200 konut ve üzeri toplu konut projeleri, Seçme-Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi'nde sayılmış olup Şirket portföyünde yer alan Proje'nin de ÇED Yönetmeliği kapsamında düzenlenen seçme eleme kriterleri kapsamında olabileceği değerlendirilmekle birlikte, yukarıda detaylarına yer verildiği üzere Çevre Bakanlığı tarafından Proje'nin ÇED Yönetmeliği hükümlerinden muaf olduğu mütalaa edildiğinden, ÇED Yönetmeliği kapsamında yükümlülüğü doğmayacağı değerlendirilmiştir.

4.2.5.3. Atık Yönetimi

Proje faaliyetleri kapsamında ortaya çıkan atıkların muhafazası ve bertarafının Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ile Atık Yönetimi Yönetmeliği hükümlerine uygun şekilde yürütülmesi ve bunların yönetiminin çevre ve insan sağlığına zarar vermeden sağlanması gerekmektedir.

18.03.2004 tarihli ve 25406 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği uyarınca hafriyat yapanlar, hafriyat toprağının çıkartılması sırasında gürültü ve görüntü kirliliği ile toz emisyonlarını azaltacak tedbirleri almak ve faaliyet alanının çevresini

Esentepe Mh. Harmani Sk. No 5 Harmanci Biz Plaza Kat 8-10-11 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 85

kapatmakla yükümlüdür. Hafriyat işlemleri sırasında kazıdan çıkacak toprak miktarı ile dolgu hacimleri eşitlenecek şekilde planlama yapılır ve hafriyat toprağının öncelikle faaliyet alanı içerisinde değerlendirilmesi sağlanır. İnşaat yeri haricinde en az 2000 (iki bin) metrekare alanı bulunan faaliyet sahipleri, çıkarılan hafriyat toprağını yeniden değerlendirilmek üzere bu alanda geçici olarak biriktirebilirler. Hafriyat toprağının çıkartılması sırasında doğal drenaj sistemleri korunur ve olabilecek erozyona karşı önlem alınır. Hafriyat yapan kişi/kuruluş hafriyat toprağının çıkarılması esnasında hafriyat alanının yanındaki binaları, doğal drenaj, enerji ve telekomünikasyon tesislerini/sistemlerini, kaldırım ve yol kaplamasını korumak, olabilecek hasar ve erozyona karşı önlem almakla yükümlüdür.

Şirket'in hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıklarının dökülmesinde Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uygun hareket ettiği, Proje kapsamında yürütülen faaliyetleri (atıkların toplanması, depolanması, muhafazası, bertarafı, yönetimi, yıkım ve inşaat faaliyetleri) çevre mevzuatına uygun olarak gerçekleştirdiği, tehlikeli atık üretilmediği, inşaatlardan çıkan hafriyat topraklarının şantiye içinde depolandığı ve Proje kapsamında, peyzaj işlerinde kullanıldığı, Şirket'in tüm faaliyetlerinde çevre mevzuatı düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğu Şirket Beyanı'nda teyit edilmiş ve yapılan incelemelerde aksi bir durum tespit edilmemiştir.

4.2.6. Sair Mevzuat

4.2.6.1. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2005/9207 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 6'ıncı maddesi uyarınca; yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılamaz ve çalıştırılamaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır. İlgili yönetmelik uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatının verilebilmesi işyerlerinin birtakım fiziki şartları taşımasına ve kira sözleşmesi ve itfaiye raporu gibi bazı evrakların başvuru sırasında ilgili mercie sunulmasına bağlıdır.

Şirket'in İstanbul'da 1 adet merkez ofisi bulunmaktadır. Şirket'in Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullahağa Cad. Suryapı Blok No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar/İstanbul bulunan merkez ofisinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı, Üsküdar Belediye Başkanlığı tarafından, 17.03.2023 tarihli ve 2023/19038 numaralı olarak düzenlenmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Dokümanlar kapsamında Şirket'in tabi olduğu işyeri açma ve çalışma mevzuatı düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Şirket'ten faaliyetlerini işyeri mevzuatına uygun yürüttüğüne ilişkin olarak Şirket Beyanı alınarak Şirket'in faaliyetlerinde işyeri mevzuatı düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğu teyit edilmiştir.

4.2.6.2. Özel Güvenlik İzni

26.06.2004 tarihli ve 25504 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun uyarınca kurum ve kuruluşlar bünyesinde özel güvenlik birimi kurulması veya güvenlik hizmetinin şirketlere gördürülmesi, ilgili valiliğin iznine tabidir. Özel güvenlik iznini almadan özel güvenlik görevlisi istihdam eden kişiler veya kuruluşların yöneticileri 3 aydan 1 yıla kadar hapis veya adlî para cezası ile cezalandırılır.

Şirket'in merkez ofisinde özel güvenlik hizmeti Sur Yapı bünyesinde bordrolu olarak çalışan güvenlik görevlileri tarafından sağlanmakta olup, Şirket merkezine ilişkin aşağıda detaylarına yer verilen özel güvenlik izni mevcuttur.

Şirket'in Proje inşaatını gerçekleştirdiği alan için ise özel güvenlik izni başvurusu Proje müteahhidi Sur Yapım tarafından yapılmış olup özel güvenlik şirketlerinden hizmet satın almak suretiyle güvenliğin

Kasıntepe Mh. Harman Sk. No 9 Harmanci Ofis Plaza Kat 8-15-16, 34776 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 284 96 82 (pbx) Faks: 0212 284 96 83

sağlanabilmesi için T.C. Antalya Valiliği tarafından Sur Yapım adına 2023/133 sayılı Özel Güvenlik İzin Belgesi düzenlenmiştir.

İşyeri Adresi	Belgeyi Veren İlgili Kamu Kuruluşu	Belge No.	Düzenleme Tarihi
Burhaniye Mahallesi, Burhaniye Abdullahağa Caddesi, Suryapı Blok No: 21, İç Kapı No: 1	T.C. İstanbul Valiliği	2010/151	29/01/2010

4.2.6.3. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Mevzuat

Proje alanının belirli bir kısmı Bakanlar Kurulu'nun 24.11.2014 tarih ve 2014/7041 sayılı kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli alan ilan edilmiştir.

Bu doğrultuda Şirket, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 16'ncı maddesinin 12'nci fıkrası uyarınca, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 38'inci maddesi uyarınca alınan noter harçları, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 57'nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harcı, 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca alınan damga vergisi, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 79, mükerrer 79, 80 ve Ek 1'inci maddeleri kapsamında tahsil edilen vergi ve harçlar, 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi, 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu kapsamında alınması gereken Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi ve riskli yapı ve yeni yapılacak yapıya ilişkin belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret için sağlanan muafiyetten yararlanmaktadır.

Şirket'in yukarıda açıklanan vergi ve harçlardan muafiyetine ilişkin Antalya Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün güncel görüşü 16.04.2020 tarihli ve 52756015-502.99-E.28724 sayılı yazısı ile Şirket'e bildirilmiştir.

4.2.6.4. Jeotermal Kaynak Kullanımına İlişkin Mevzuat

Proje alanı sınırları içerisinde Sur Yapım tarafından jeotermal kaynak arama faaliyeti yürütülmektedir. Şirket tarafından, jeotermal kaynağın Proje alanı içerisinde kurulacak bir tesis ile müşterilere sunulması planlamaktadır. Proje'de devre mülk satın alan kişilere alternatif kullanım imkânı sağlanmasıyla Proje'ye talebin artması ve termal suyun Proje'ye değer katması beklendiği Şirket tarafından belirtilmiştir.

Bu kapsamda ruhsat sahibi Sur Yapım olduğundan Şirket'in ilgili mevzuat tahtında yerine getirmesi gereken herhangi bir yükümlülük olmamakla birlikte Proje açısından önem arz ettiğinden jeotermal kaynak kullanımına ilişkin mevzuat işbu Hukukçu Raporu tahtında ele alınmıştır.

5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ("**5686 sayılı Kanun**") madde 4 uyarınca, jeotermal kaynaklar ve doğal mineralli sular, devletin hüküm ve tasarrufu altında olup bulundukları arzın mülkiyetine tabi değildir. Kaynağa ilişkin faaliyetlerin yapılabilmesi için 5686 sayılı Kanun kapsamında ruhsat alınması zorunludur.

5686 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar arama ruhsatı ve işletme ruhsatı olarak ikiye ayrılmaktadır. Arama ruhsatı sınırları belirlenmiş bir alanda, kaynak arama faaliyetlerinde bulunulabilmesi amacıyla projeye dayalı verilen izin belgesini, işletme ruhsatı ise belirli bir alanda akışkanın üretilebilmesi ve değerlendirilmesi için projeye dayalı verilen izin belgesini ifade etmektedir.

Sur Yapım tarafından Proje alanı içerisinde arama faaliyetinde bulunmak üzere T.C. Antalya Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından düzenlenen 02.12.2022 tarihli ve AR.07.22/JTK-

Esentepe Mh. Harman Sk. No 6 Harmanci Giz Plaza Kat 6-10-16 34394 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 85

32 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Arama Ruhsatı alınmıştır. Sur Yapım ayrıca 13 Ağustos 2023 tarihinde işletme ruhsatı almak üzere Antalya Valiliği'ne başvuruda bulunmuştur. 5686 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği madde 22 uyarınca, Sur Yapım'ın Antalya Valiliği'ne yapmış olduğu kuyu işletme başvurusu sonucu kuyu işletme ruhsatı alır ise Sur Yapım, taşınmazın maliki olan Şirket'ten izin almak koşulu ile alanda çıkacak jeotermal suyu, ruhsat süresince kullanma ve dağıtma hakkına sahip olacaktır. Sur Yapım'ın jeotermal suyu kullanma ve dağıtma hakkına sahip olmasını müteakip, Sur Yapım ve Şirket arasında belirlenecek ticari koşullar çerçevesinde kurulacak bir tesis ile Proje müşterilerinin termal sudan yararlanma imkânı doğacaktır. Jeotermal kaynağa ilişkin işletme ruhsatı alınamaması halinde ise işletme faaliyeti yürütülemeyecek olduğundan, Proje alanı içerisinde jeotermal kaynaktan yararlanılmasına ilişkin mevzubahis tesis kurulmayacaktır.

Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliği madde 9 uyarınca; işletme ruhsatı alındıktan sonra, ruhsat sahibince Çevresel Etki Değerlendirmesi olumlu kararı veya Çevresel Etki Değerlendirilmesi Gerekli Değildir karar belgesi alınarak, ruhsat alanı ve faaliyete ilişkin diğer meri mevzuattan kaynaklanan gerekli izinlerin alınması için ilgili bakanlıklar, kamu kurum ve kuruluşları nezdinde, en geç üç ay içinde girişimde bulunulması zorunludur. Şirket tarafından verilen bilgiye göre 21 Temmuz 2023 tarihinde Sur Yapım tarafından Çevresel Etki Değerlendirme Raporu hazırlatılmış olup, ÇED değerlendirmesi amacıyla da 26 Temmuz 2023 tarihinde ilgili mercilere başvuruda bulunulmuştur. ÇED Olumsuz kararı verilmesi halinde, jeotermal kaynağın işletilmesi faaliyeti yürütülemeyecek olmakla birlikte bu durumun Proje üzerinde olumsuz bir etkisi olmayacağı değerlendirilmektedir. İlgili idare tarafından ÇED Olumlu kararı verilmesi halinde ise Şirket işbu başlık altında yer verilen şekilde jeotermal kaynaktan faydalanacak olup, bu durumun Proje'ye katma değer sağlayacağı düşünülmektedir. Rapor içeriğinde, sondaj noktası olan Proje'nin yer aldığı 28868 ada, 1 parselde yapılan sondaj bilgileri yer almaktadır. Mevcut durumda jeotermal kuyu delgi işlemi tamamlanmış, borulaması yapılmış, kuyu için gerekli olan temizleme işlemleri tamamlanmış olduğu ve kuyuda yapılacak herhangi bir inşaat işi kalmadığı yönünde Şirket tarafından bilgi verilmiştir.

Şirket tarafından beyan edilmiş olduğu üzere çalışmalar Proje'de yer alan blokların inşasına engel olmayacak bir noktada olduğundan devam eden inşaat işlerini ve Proje'nin tamamlanmasını menfi olarak etkileyecek herhangi bir husus olmadığı değerlendirilmektedir.

5686 sayılı Kanun'un 7'inci maddesi uyarınca, arama ve işletme ruhsatı süresince, faaliyetlerin ilgili mühendislik dallarından bir mühendisin sorumluluğunda sürdürülmesi zorunludur. Teknik sorumlu olmaksızın faaliyette bulunulması halinde, ruhsat teminatı irat kaydedilerek, faaliyetler durdurulur. İlaveten yine aynı madde fahtında teknik sorumlu veya sorumlularca hazırlanan yıllık arama ve işletme faaliyet raporlarının ruhsat sahibince iki nüsha olarak takip eden yılın mart ayı sonuna kadar idareye verilmesi zorunlu kılınmıştır. Şirket tarafından faaliyet raporlarına ilişkin süreç takip edilmektedir.

5. Şirket'in Taraf Olduğu Sözleşmeler

Şirket'in taraf olduğu ve işbu Hukukçu Raporu'nda yer verilen önemli sözleşmeler 5 ana başlık altında toplanabilecektir. Bunlar, (i) gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, (ii) danışmanlık sözleşmeleri, (iii) yapım işleri sözleşmeleri, (iv) hizmet sözleşmeleri, (v) merkez ofis kira sözleşmesi ve (vi) diğer sözleşmelerdir.

5.1. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri

Proje kapsamında, inşa edilerek tamamlanması planlanan toplam 1401 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bu bağımsız bölümler üzerinde müşteriler lehine 4.2.3 (*Kat Mülkiyeti Mevzuatı*) başlığı altında detaylı olarak açıklanan devre mülk hakkı tesis edilecektir.

30 Eylül 2023 tarihi itibariyle Şirket'in portföyünde bulunan bağımsız bölümlere ilişkin müşteriler ile 5.641 adet satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve bu devremülklerin satışı taahhüt edilmiştir. Satış vaadi

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmancı Biz Plaza Kat:8-10-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 80

sözleşmeleri matbu formatta olup, incelemeler matbu format üzerinden gerçekleştirilmiştir. Şirket tarafından, matbu örnek ile müşteriler arasında akdedilen sözleşme hükümlerinin aynı içerikte olduğuna dair Şirket Beyanı alınmıştır. İlgili beyan EK-4'te yer almaktadır.

Sözleşmeler kapsamında alıcı adayı tarafından ilgili bağımsız bölüm bedelinin tamamının ödenmesi akabinde bağımsız bölüm üzerindeki müşterek mülkiyet payına bağlı devremülk hakkı alıcı adayı adına tapuda tescil edilecek ve alıcı adayına teslim edilecektir. Bağımsız bölüm teslim tarihi, kırk sekiz ayı geçemeyecek olup, aynı zamanda bu süre içerisinde alıcı adayı tarafından da öngörülen koşulların sağlanması gereklidir.

Ödeme planına her bir sözleşmede yer verilmiş olup, alıcı adayı tarafından ilgili ödeme planına uygun şekilde ödemelerin gerçekleştirilmemesi halinde Şirket tarafından otuz gün mehil verilecek ve otuz gün içerisinde borcun tamamının ifa edilmemiş olması halinde Şirket sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilecektir.

Alıcı adayı, bağımsız bölümün kendisine teslimi gerçekleştirilene kadar sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Bu halde sözleşmenin akdedilmesi nedeniyle doğacak her türlü vergi, resim ve harç bedelleri alıcı adayına ait olacaktır.

İlaveten anılan satış vaadi sözleşmeleri, sözleşmelerin karşı tarafının tüketici sıfatını haiz olması itibariyle tüketici mevzuatına tabidir. Devre mülk, dönem mülk, paylı mülkiyet, hisseli gayrimenkul satışı ve benzeri isimler altında yapılan ve tapu tesciline konu edilen satışlara ilişkin sözleşmeler, bir yıldan uzun süre için kurulması ve tüketiciye bu süre zarfında birden fazla dönem için bir veya daha fazla sayıda gecelik konaklama imkânı tanıması halinde 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un (**"TKHK"**) ikincil mevzuatı niteliğinde olan Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği (**"Devre Tatil Yönetmeliği"**) tahtında devre tatil sözleşmesi olarak kabul edilmektedir.

Proje kapsamında müşteriler ile devre mülk hakkı tanıyan, ön ödemeli devre mülk sözleşmeleri akdedilecektir. Bununla birlikte, 24.03.2022 tarihinde TKHK ve buna paralel olarak 29.07.2022 tarihinde Devre Tatil Yönetmeliği'nde yapılan değişiklikler çerçevesinde ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinin akdedilmesi yasaklanmıştır. Ancak, TKHK'ya 01.04.2022 tarihinde eklenen Geçici Madde 3 hükmü uyarınca, maddenin yayımı tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmış olan devre tatile konu taşınmazlarda, bu maddenin yayımı tarihinden itibaren beş yıl süresince ön ödemeli usulle satış da dâhil olmak üzere devre mülk, mülkiyet payına bağlı ayni hak sağlayan devre tatil veya şahsi hak sağlayan devre tatil satışı yapılabileceği hükme bağlanmıştır. Proje kapsamında alınan yapı ruhsatları da anılan tarih öncesi edinilmiş olduğundan Şirket tarafından 5 yıl süresince ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri akdedilmesinde herhangi bir hukuki sakınca olmadığı değerlendirilmektedir.

Devre Tatil Yönetmeliği madde 6 ile devre tatil sözleşmelerinde yer alması gereken asgari unsurlar düzenlenmiş olup, sözleşmeler tahtında Devre Tatil Yönetmeliği ile düzenlenen asgari unsurlara yer verildiği tespit edilmiştir. Devre Tatil Yönetmeliği madde 5 uyarınca satıcıların, sözleşmeler kurulmadan tüketicilere en az 1 gün önce içermesi gereken asgari unsurları hükme bağlanmış olan bir ön bilgilendirme formu sunması gereklidir.

Şirket tarafından anılan sözleşmeler ile birlikte ön bilgilendirme formu örneği de paylaşılmış olup, ön bilgilendirme formu içeriğinin mevzuata uygun olduğu tespit edilmiştir. Şirket tarafından bu ön bilgilendirme formlarının tüm alıcılara usulüne uygun şekilde sunulduğu da Şirket Beyanı'nda teyit edilmiştir.

İlaveten sözleşme kapsamında ilgili bağımsız bölüme ilişkin kat irtifakının devrinin, kat irtifakı tesis edilmiş arsa payı tapularının tescili ile sağlanacağı hüküm altına alınmıştır.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Metrominyi Ofis Plaza Kat:8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

Mevzubahis satış vaadi sözleşmeleri tahtında Şirket'in paylarının devrini, halka arzını veya Borsa'da işlem görmesini engelleyen veya menfi olarak etkileme ihtimali olan herhangi bir hükmün yer almadığı tespit edilmiştir.

5.2. Proje'nin İnşasına İlişkin Yapım İşleri Sözleşmeleri

5.2.1. Etap Yapım İşleri Sözleşmesi

Proje'nin tamamlanmasına yönelik olarak Yüklenici sıfatı ile Sur Yapım ve Şirket arasında 01.05.2022 tarihinde Proje kapsamında 1. Etap'ın (*A ve F blokları*) inşası işini ve bu inşaat işi kapsamında tarafların hak ve yükümlülüklerini düzenleyen bir Yapım İşleri Sözleşmesi ("**1. Etap Sözleşmesi**") akdedilmiştir.

1. Etap Sözleşmesi tahtında taahhüt edilen işlerin kapsamında A blok için kaba yapı işleri, hafriyat ve kısmi izolasyon işleri yer almakta iken, F blok için yalnızca hafriyat işleri kapsama dahil edilmiştir.

1. Etap Sözleşmesi kapsamında iş bedeli, maliyet + %15 kar olarak belirlenmiştir. Sözleşme ile maliyet kapsamına hangi kalemlerin dâhil olacağı da ayrıca düzenlenmiştir. Hakediş ödemeleri Yüklenici tarafından 1. Etap Sözleşmesi'nin eki olan iş programında öngörülen işler kapsamında her bir %10'luk imalat ilerleme safhalarının tamamlanmasını takiben ibraz edilen faturalar karşılığında gerçekleştirilmiştir.

Geçici kabulün yapılmasını müteakip 12 (on iki) ay içerisinde 1. Etap Sözleşmesi'ne uygun şekilde İşveren vekilince kesin kabul gerçekleştirilecektir. Geçici kabul sırasında ortaya çıkan eksiklerin giderilmiş olması halinde kesin kabul sertifikası düzenlenecek olmakla birlikte, bu sertifikanın düzenlenmesi Yüklenici'nin ayıplara ilişkin sözleşme kapsamındaki 5 (beş) yıllık garanti yükümlülüğünü ortadan kaldırmayacaktır.

Yüklenici 1. Etap Sözleşmesi kapsamındaki işlerini öngörülen programa uygun şekilde tamamlamaması halinde, geciktiği her bir gün için cezai şart ödemekle yükümlü kılınmıştır. Yüklenici'nin 1. Etap Sözleşmesi tahtında üstlenmiş olduğu yükümlülüklerini öngörülen takvim içerisinde hiç veya gereği gibi yerine getirmemesi halinde İşveren 1. Etap Sözleşmesi'ni tek taraflı olarak feshetme hakkına sahiptir.

1. Etap Sözleşmesi, Şirket'in portföyünde yer alan bir projenin inşasına ilişkin olduğundan GYO Tebliği 1. Etap Sözleşmesi bakımından uygulama alanı bulmaktadır. 1. Etap Sözleşmesi'nin GYO Tebliği'nde yer alan asgari unsurları içerdiği tespit edilmiştir. Ayrıca Yüklenici GYO Tebliği'ne uygun şekilde Şirket'in 08.12.2022 tarihli ve 2022/10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile "müteahhit" olarak seçilmiştir. Sur Yapım'ın 0034213725395631 sayılı Yetki Belge Numarası ile Müteahhit Yetki Belgesi'ne sahip olduğu görülmüştür.

1. Etap Sözleşmesi kapsamında üstlenilen işlerin en geç 31.12.2022 tarihine kadar tamamlanacağı hükme bağlanmıştır. Ancak söz konusu yapıların inşası henüz tamamlanamamıştır. Bu kapsamda Taraflar arasında 30.12.2022 tarihinde 1. Etap sözleşmesi kapsamında tamamlanamayan işlere dair süre uzatımına ilişkin bir Ek Protokol akdedilmiştir. Taraflarca 2023 yılı itibarıyla yapılacak diğer işlerin ise aşağıda 5.2.2. (*Yapım İşleri Çerçeve Sözleşmesi*) altında açıklanan Yapım İşleri Çerçeve Sözleşmesi kapsamında yapılması hususunda mutabık kalınmıştır.

Şirket'in "İşveren" sıfatıyla taraf olduğu 1. Etap Sözleşmesi'nde, Şirket'in kontrol veya pay sahipliği değişikliği durumlarında karşı tarafın onayını gerektiren ya da karşı tarafa bu hallerde sözleşmeyi feshetme imkânı tanıyan herhangi bir hüküm bulunmadığı görülmüştür.

1. Etap Sözleşmesi tahtında Şirket'in paylarının devrini, halka arzını veya Borsa'da işlem görmesini ya da faaliyetlerini engelleyen veya menfi olarak etkileme ihtimali olan herhangi bir hükmün yer almadığı tespit edilmiştir.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:6 Harmanci Biz Plaza Kat:8-10-16 34394 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

5.2.2. Yapım İşleri Çerçeve Sözleşmesi

Şirket ile Sur Yapım arasında Proje'nin diğer bloklarının inşaat işlerine ilişkin bir çerçeve yapım işleri sözleşmesi imzalanmıştır. Mevzubahis Çerçeve Yapım İşleri Sözleşmesi 01.01.2023 tarihinde akdedilmiştir.

Sözleşme tahtında Proje içerisinde yer alan bloklara ve genel hatları ile yapılacak inşaat işlerine yer verilmiş olup, taraflarca bu işlerin Sur Yapım tarafından gerçekleştirileceği hususunda mutabık kalınmıştır. Her bir blok özelinde ilgili çerçeve sözleşmeye ek münferit sözleşmeler yapılarak ilerleneceği yönünde Şirket tarafından bilgi verilmiştir.

Sözleşme tahtında Şirket'in paylarının devrini, halka arzını veya Borsa'da işlem görmesini ya da faaliyetlerini engelleyen veya menfi olarak etkileme ihtimali olan herhangi bir hükmün yer almadığı tespit edilmiştir.

5.3. Danışmanlık Sözleşmeleri

5.3.1. Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uygun olarak özel amaçlı bağımsız denetim hizmetinin sunulması adına 22.05.2023 tarihinde Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşme süresi 1 yıl olarak belirlenmiş olup, süre sonunda sözleşme kendiliğinden sona erecektir. Sözleşme bedeli KDV hariç olarak belirlenmiştir.

Denetim şirketi üstlendiği denetimle ilgili olarak mesleki sorumluluk sigortası yaptırmakla yükümlü kılınmıştır.

Sözleşme tahtında Şirket'in paylarının devrini, halka arzını veya Borsa'da işlem görmesini ya da Şirket faaliyetlerini engelleyen veya menfi olarak etkileme ihtimali olan herhangi bir hükmün yer almadığı tespit edilmiştir.

5.3.2. Gayrimenkul Değerleme Sözleşmeleri

Gayrimenkul değerlemesi gerektiren işlemler GYO Tebliği'nin 34'üncü maddesi ile sayılmıştır. Bununla birlikte, GYO Tebliği madde 22 uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gerçekleştirecekleri projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bir bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından tespit edilmesi gerekmektedir.

III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (**"Gayrimenkul Değerleme Tebliği"**) madde 21 uyarınca her bir değerleme raporu için kuruluş ile müşteri arasında sözleşme akdedilmesi zorunludur. Bu kapsamda Şirket ile Kurul düzenlemeleri çerçevesinde bir gayrimenkul değerleme kuruluşu olan Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında 24.05.2022, 12.11.2022 ve 20.12.2022 tarihlerinde gayrimenkul değerleme hizmeti almak üzere değerleme hizmet sözleşmeleri akdedilmiştir.

Sözleşmeler kapsamında gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları 24.06.2022, 07.12.2022, 31.01.2023 ve 11.08.2023 tarihinde Şirket'e teslim edilmiştir. İlgili gayrimenkul değerleme raporları içerisinde Gayrimenkul Değerleme Tebliği EK-1'de yer alan asgari unsurlar ile uyumlu olarak, ana hatları ile gayrimenkullerin yasal durumuna ilişkin bilgilere, gayrimenkulün fiziki özelliklerine, kullanılan değerleme yöntemlerine ve analiz sonuçlarına ilişkin değerlendirmeye yer verildiği tespit edilmiştir.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:9 Harmancı Ofis Plaza Kat:6-15+16 34394 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: (0212) 284 99 93 (pbx) Faks: (0212) 284 99 60

Taraflar anılan sözleşmeler tahtındaki tüm yükümlülüklerini yerine getirmiş olup, bu kapsamda sözleşmeler sona ermiştir.

Gayrimenkul Değerleme Sözleşmeleri tahtında Şirket'in paylarının halka arzını veya Borsa'da işlem görmesini ya da Şirket faaliyetlerini engelleyen veya menfi olarak etkileme ihtimali olan herhangi bir hükmün yer almadığı tespit edilmiştir.

5.3.3. Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket'in öncelikle GYO'ya dönüştürülmesi adına işlemlerin gerçekleştirilmesi ve akabinde Şirket paylarının halka arz edilmesine ilişkin hukuki danışmanlık hizmeti için Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı ile bir hukuki danışmanlık sözleşmesi akdedilmiştir.

İlaveten, Şirket paylarının halka arzı sürecinde konsorsiyum lideri olarak aracılık faaliyetlerini yürüten Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("**Ziraat Yatırım**")'nin hukuki danışmanı olarak hizmet sunan Selvi Avukatlık Ortaklığı aynı zamanda halka arz sürecinde Şirket'e de hukuki danışmanlık hizmeti vermeyi üstlenmiştir. Bu kapsamda, Şirket, Ziraat Yatırım ve Selvi Avukatlık Ortaklığı arasında 25 Mayıs 2023 tarihinde hizmetin kapsamı ve danışmanlık ücretinin düzenlendiği Teklif Mektubu imzalanmıştır.

Sözleşme tahtında Şirket'in paylarının halka arzını veya Borsa'da işlem görmesini ya da Şirket faaliyetlerini engelleyen veya menfi olarak etkileme ihtimali olan herhangi bir hükmün yer almadığı tespit edilmiştir.

5.3.4. Satış ve Pazarlama Sözleşmesi

Şirket ile Sur Yapı arasında 31.12.2022 tarihinde Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme kapsamında, Sur Yapı tarafından hizmet bedeli olan komisyon karşılığında Proje'ye ilişkin pazarlama, satış, reklam, tanıtım hizmeti gibi hizmetlerin sunulması taahhüt edilmiştir.

Sözleşmenin önemli hükümleri incelediğinde, hizmet süresinin üç yıl olduğu görülmektedir.

Sözleşme kapsamında ödenecek hizmet bedelinin, Şirket'in Proje kapsamında yapacağı her bir satıştan elde edeceği gelirin %3'ü oranında ve KDV hariç olarak belirlendiği görülmektedir. Hizmet bedeli Şirket tarafından, Sur Yapı'ca ibraz edilen faturalar karşılığı aylık olarak ödenecektir. Sözleşmede belirlenen maliyet kalemleri ile genel yönetim giderleri hizmet bedelini oluşturmaktadır. Hizmet bedeli belirlenirken, ön ödemeli gerçekleştirilen satışlarda ön ödemeli sözleşmelerin imza tarihinde sözleşme tutarı üzerinden, bunun dışındaki satış ve kiralama gelirlerinde ise Şirket tarafından karşı tarafa kesilen fatura tarihinde KDV hariç fatura bedeli üzerinden hesaplama yapılacaktır.

Hizmet kapsamı aşağıdaki şekilde özetlenebilecektir:

(i) Pazarlama ve satış faaliyetlerine ilişkin stratejilerin ve politikaların belirlenmesi ve planlanmasını sağlayacak çalışmaların yapılması, geliştirilmesi, değiştirilmesi, organize edilmesi, uygulanması ve denetlenmesine ilişkin tüm operasyonel uygulamaların icra edilmesi,

(ii) Müşterilerin/tüketicilerin talep ve beklentilerini karşılayacak ürünlerin ve hizmetlerin tanımlanması ve tanımlanan bu ürün ve hizmetlere ilişkin paketlerin hazırlanması faaliyetlerinin etkin biçimde sonuçlandırılması ve müşterilere/tüketicilere uygun metotlarla sunulmasına ilişkin çalışmaların yapılarak sonuçlandırılması,

(iii) Tüm satış ekipleri ve operasyonlarına ilişkin verimliliklerin izlenmesi, değerlendirilmesi ve sürekli geliştirilmesi,

(iv) Uygun potansiyel müşterilerin/tüketicilerin belirlenmesi, ilişkilerin kurulması ve ilgili potansiyel müşterilerin/tüketiciler ile müzakerelerin yapılması,

Esentepe Mh. Harman Sk. No:6 Harmandan Ofis Plaza Kat:8-10-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

(v) Ticari ve/veya hukuki ilişki tesis edilen kişiler ile ilgili gerekli ve yeterli bilginin tedarik edilmesi.

Sur Yapı, hizmet nedeniyle üçüncü kişilerin hak ve alacak talepleri ile ilgili olarak tek muhatabın kendisi olacağını, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu veya diğer herhangi bir mevzuat ihlali nedeni ile muhatap olacağı her türlü talepten yalnızca kendisinin sorumlu olacağını, böyle durumlarda derhal müdahale ederek tüm sorumluluğu üstleneceğini taahhüt etmiştir.

Sözleşme süresinin sona ermesinden bir ay önce taraflar, sözleşmenin sona erdirilmesine dair iradelerini yazılı olarak bildirmedikleri takdirde sözleşme aynı şartlar ile birer yıllık süreler ile uzayacaktır.

Sözleşme kapsamında paylaşılacak her nevi bilgi sözleşme tahtında gizli bilgi olarak kabul edilmekte olup, her iki tarafın da gizli bilgileri üçüncü kişiler ile paylaşması yasaklanmıştır.

Taraflar sözleşmeyi herhangi bir neden göstermeksizin sözleşme süresi boyunca herhangi bir tazminat ödeme yükümlülüğü olmaksızın 30 gün önceden yazılı bildirimde bulunmak kaydı ile feshetme hakkına sahiptir.

Sözleşme tahtında Şirket'in paylarının halka arzını veya Borsa'da işlem görmesini ya da Şirket faaliyetlerini engelleyen veya menfi olarak etkileme ihtimali olan herhangi bir hükmün yer almadığı tespit edilmiştir.

5.3.5. Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket, Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş. arasında Şirket paylarının halka arz edilmesi sürecinde Şirket'e danışmanlık hizmeti verilmesi amacıyla 1 Ocak 2023 tarihinde bir danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme 12 ay süreli olup, taraflarca 15 gün önceden yenilemek istenmediğine ilişkin bildirimde bulunulmadığı sürece 3 aylık sürelerle yenilenecektir. Danışman şirket, halka arzın başarıyla gerçekleşmesine sabit istinaden brüt halka arz oranı üzerinden hesaplanacak komisyona hak kazanacaktır.

Sözleşme tahtında Şirket'in paylarının halka arzını veya Borsa'da işlem görmesini ya da Şirket faaliyetlerini engelleyen veya menfi olarak etkileme ihtimali olan herhangi bir hükmün yer almadığı tespit edilmiştir.

5.3.6. Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi

Şirket ile Ziraat Yatırım arasında Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında Ziraat Yatırım halka arz projesi için "Lider Aracı Kurum" olarak yetkilendirilmiş olup, Ziraat Yatırım tarafından SPKn ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemleri uygulanarak Şirket'in halka arz ve satışına aracılık edilecektir. Sözleşme, ayrıca İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Konsorsiyum Lideri'nin hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtıma ilişkin hükümler içermektedir. Ziraat Yatırım, halka arz geliri üzerinden hesaplanacak aracılık ücretine hak kazanacaktır.

Sözleşme tahtında Şirket'in paylarının halka arzını veya Borsa'da işlem görmesini ya da Şirket faaliyetlerini engelleyen veya menfi olarak etkileme ihtimali olan herhangi bir hükmün yer almadığı tespit edilmiştir.

5.3.7. Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi

Şirket ile konsorsiyum üyeleri ve Ziraat Yatırım arasında Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında Ziraat Yatırım ve konsorsiyum tarafından SPKn ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemleri uygulanarak Şirket'in halka arz ve satışına aracılık edilecektir.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:9 Harmanİ Giz Plaza Kat:6-16-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 87 (pbx) Faks: 0212 284 98 65

Sözleşme tahtında Şirket'in paylarının halka arzını veya Borsa'da işlem görmesini ya da Şirket faaliyetlerini engelleyen veya menfi olarak etkileme ihtimali olan herhangi bir hükmün yer almadığı tespit edilmiştir.

5.3.8. Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Değerleme Sözleşmesi

Şirket ile İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 28 Temmuz 2023 tarihinde Şirket Değerinin Tespitine Yönelik Değerleme Çalışmasına İlişkin Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme'nin konusu İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından halka arz edilecek paylara ilişkin fiyat tespit raporunun hazırlanması ve rapora dayanak değerlemenin yapılmasıdır. Fiyat tespit raporunun ilgili sermaye piyasası mevzuatına ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun şekilde hazırlanacağı düzenlenmiştir. Sözleşme ile tarafların hakları ve yükümlülükleri, raporun hazırlanma süresi ve değerleme hizmet bedeli kararlaştırılmıştır. Sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi ile sözleşme sona erecektir.

Sözleşme tahtında Şirket'in paylarının halka arzını veya Borsa'da işlem görmesini ya da Şirket faaliyetlerini engelleyen veya menfi olarak etkileme ihtimali olan herhangi bir hükmün yer almadığı tespit edilmiştir.

5.4. Hizmet Sözleşmeleri

Şirket, istihdam etmekte olduğu personeli ile tek tip iş sözleşmeleri imzalamaktadır. Bu sözleşmeler belirsiz süreli olarak akdedilmiş olup, bu sözleşmelerde çalışanların ücretleri, sözleşmenin feshi, tazminat hükümleri gibi esaslı unsurlara yer verilmiştir.

Sözleşmeler iki ay deneme süreli olup, çalışan ücretleri her ayı takip eden ayın ilk yarısı içerisinde ödenmektedir.

İş sözleşmelerinde işverenin işçiyi aynı şehir veya farklı şehirde görevlendirmesi halinde işçinin bu hususu peşinen kabul ettiği düzenlenmektedir. İlgili hüküm, bu yönde verilen Yargıtay kararları uyarınca işyeri değişikliğinin esaslı değişiklik teşkil edeceği durumlarda işçinin onayını zorunlu kılacağından olası bir uyuşmazlıkta geçersiz hale gelebilecek ve bu yönde yapılan fesihlerin haklı fesih olarak değerlendirilmeleri riski doğabilecektir.

Tarafımızla hizmet sözleşmelerine ilişkin matbu örnek paylaşılmış olup, bu örnek üzerinden incelemeler gerçekleştirilmiştir. Şirket tarafından, matbu örnek ile Şirket çalışanları arasında akdedilen sözleşme hükümlerinin aynı içerikte olduğuna dair Şirket Beyanı alınmıştır. İlgili beyan Hukukçu Raporu Ek-4'te yer almaktadır.

Mevzubahis sözleşmeler tahtında Şirket'in paylarının halka arzını veya Borsa'da işlem görmesini ya da Şirket faaliyetlerini engelleyen veya menfi olarak etkileme ihtimali olan herhangi bir hükmün yer almadığı tespit edilmiştir.

5.5. Merkez Ofis Kira Sözleşmesi

Şirket, Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullahağa Cad. Suryapı Blok No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar/İstanbul adresinde bulunan taşınmazı merkez ofisi olarak kullanmak üzere kiralayan Sur Yapı ile 01.01.2023 tarihli 1 (bir) yıl süreli bir kira sözleşmesi akdetmiştir. Bahis konusu kira sözleşmesi ile kiralananın kullanımı, kira bedeli, kira ödeme vadesi gibi tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri düzenlenmiştir.

Sözleşmenin önemli hükümleri incelediğinde, kiralayanın sözleşme süresi sona ermeden on beş gün önce bildirimde bulunmak kaydıyla sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca kiraya verenin sözleşmeyi feshetme imkanı Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümlerine tabidir.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmanci Giz Plaza Kat:8-15-16 34394 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 284 99 62 (pbx) Faks: 0212 284 99 62

Kiracı olan Şirket, kira bedelini her ayın ilk günü peşin olarak ödemekle yükümlü kılınmıştır. Şirketin kiralanan yeri bizzat kullanma yükümlülüğü bulunmakta olup, kira konusu yeri alt kiralama veya üçüncü kişilerle ortaklık kurma suretiyle başkalarına kullandırması mümkün değildir. Sözleşme kapsamında doğacak damga vergisinin Şirket'e ait olduğu düzenlenmiştir.

Sözleşme tahtında Şirket'in paylarının halka arzını veya Borsa'da işlem görmesini ya da Şirket faaliyetlerini engelleyen veya menfi olarak etkileme ihtimali olan herhangi bir hükmün yer almadığı tespit edilmiştir.

5.6. Diğer Sözleşmeler

5.6.1. Büfe ve/veya Plaj Ünitesi Kira Sözleşmesi ve Sözleşmeye İlişkin Fesih Protokolü

Şirket'in GYO'ya dönüşümünden önce Şirket ile Alkoçlar Seyahat Turizm ve Otelcilik A.Ş. ve Turgetalya Turizm Ticaret Ltd. Şti. İş Ortaklığı Ticari İşletmesi ("**İş Ortaklığı**") arasında 01 Mayıs 2022 tarihinde yürürlüğe girmek üzere Büfe ve/veya Plaj Ünitesi Kira Sözleşmesi akdedilmiştir. İş Ortaklığı, Antalya Büyükşehir Belediyesi ile olan mutabakatı çerçevesinde Konyaaltı Sahil Projesi kapsamında yer alan sahil alanlarının işletme ve kira hakkını haizdir. Mevzubahis sözleşme ile İş Ortaklığı Şirket'e, Konyaaltı Sahil Projesi kapsamında yer alan plaj alanı üzerinde, sözleşmede belirlenen kira bedeli karşılığında 5 yıl süre ile kira konusundan yararlanma ve işletme hakkını devretmektedir.

GYO Tebliği madde 23/1(ç) uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler. Bu kapsamda Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümünün tamamlanması akabinde ilgili plaj alanının işletmesini yürütemeyeceği için Şirket ile Alkoçlar Seyahat Turizm ve Otelcilik A.Ş. ve Turgetalya Turizm Ticaret Ltd. Şti. İş Ortaklığı Ticari İşletmesi arasında 31.10.2023 tarihinde Fesih Protokolü akdedilerek sözleşme sona erdirilmiştir. Şirket tarafından sözleşmenin feshi öncesinde herhangi bir işletme faaliyetinde bulunulmadığı da ayrıca beyan edilmiştir.

5.6.2. Plaj Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafı olan Şehir Yapı Yönetim ve İşletim Hizmetleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ("**Şehir Yapı**") arasında 1 Kasım 2023 tarihinde Antalya İli Konyaaltı İlçesi Kuşkavağı Mahallesi Akdeniz Blv. No:17 adresinde Olbia Büfe ve Plaj 16 numaralı büfe ve önündeki 1000 m² plaj alanında Şirket'in müşterileri tarafından kullanımı amacıyla Plaj Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşme ile Şirket müşterilerinin yalnızca ücretsiz şezlong ve şemsiye kullanımını imkânına sahip olacağı, yeme-içme ve kafeterya hizmetlerinin ise Şehir Yapı'nın ayrıca belirleyeceği fiyatlar üzerinden ücreti mukabilinde alınabileceği hükme bağlanmıştır.

Sözleşmenin, Şehir Yapı'nın plaj alanının kullanım hakkına dayanak olan sözleşmenin süresi boyunca yürürlükte kalacağı düzenlenmiştir. Sözleşme kapsamında imza tarihinden 30.04.2024'e kadar olan ve 30.04.2024'ten 30.04.2025'e kadar olan iki farklı hizmet dönemi öngörülmüş olup, bu hizmet dönemleri için farklı hizmet bedelleri Şirket tarafından Şehir Yapı'ya ödenecektir.

Sözleşme tahtında Şirket'in paylarının halka arzını veya Borsa'da işlem görmesini ya da Şirket faaliyetlerini engelleyen veya menfi olarak etkileme ihtimali olan herhangi bir hükmün yer almadığı tespit edilmiştir.

6. Fikri Mülkiyet

Şirket, faaliyetlerinin yürütülmesi ve Proje inşası ve uygulanması için gerekli olan fikri mülkiyet haklarının yasal olarak sahibidir ve Proje'nin inşası ve uygulanmasıyla ilgili olarak herhangi bir fikri mülkiyet hakkını ihlal etmemektedir.

Esentepe Mh. Hattat Sk. No:5 Harmancı Giz Plaza Kat:8-10-12, 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 92 (4hat) Faks: 0212 288 98 85

6.1. Markalar

Tarafımıza sunulan marka tescil belgeleri ve marka listesi ile Türk Patent ve Marka Kurumu ("**TPMK**") veri tabanı üzerinden tarafımızca yapılan inceleme çerçevesinde, Şirket'in TPMK nezdinde tescil edilen 6 adet; başvuru yapılmış ancak henüz tescil edilmemiş 3 adet markası bulunmaktadır.

Şirket'in tescil edilen markalarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Marka Görseli	Marka Adı	Başvuru Numarası	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Koruma Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
[illegible]	tatil evleri antalya sur yapı	2022/165873	03.11.2022	25.04.2023	03.11.2022	03.11.2032	37, 38
Sur Yapı Tatil	sur yapı tatil	2022/165872	03.11.2022	23.04.2023	03.11.2022	03.11.2032	37,38
[illegible]	sur yapı tatil evleri antalya	2022/165875	03.11.2022	14.06.2023	03.11.2022	03.11.2032	37, 38
[illegible]	sur tatil evleri gyo a.ş.	2023/025157	27.02.2023	09.08.2023	27.02.2023	27.02.2033	36, 37
SUR TATİL EVLERİ GYO	sur tatil evleri gyo	2022/162406	28.10.2022	14.08.2023	28.10.2022	28.10.2032	36, 37, 41, 43, 44, 35
[illegible]	sur tatil evleri a.ş	2023/025159	27.02.2023	05.09.2023	27.02.2023	27.02.2033	36, 37

Aşağıdaki tabloda belirtildiği üzere Şirket'in marka başvurusu yaptığı 3 markası hakkında TPMK tarafından kısmi yayın kararı verilmiş olup, bu kararlara karşı 18.01.2023 tarihinde Şirket tarafından itirazda bulunulmuştur İtirazlar akabinde YİDK tarafından Şirket'in itirazlarının kabul edildiği görülmektedir. Şirket adına kayıtlı markalara ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

No	Marka	Başvuru No	Marka Sahibi	Başvuru Tarihi	Karar/Durum	Sınıf
1.	Sur Tatil	2022/165876	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım	03.11.2022	Kısmi Yayın / Karara İtiraz –	37,38

Esentepe Mh. Harman Sk. No:9 Harmancı Giz Plaza Kat:6-10-14 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 285 99 85

			Ortaklığı Anonim Şirketi, Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. A.Ş.		İtiraz Yeniden İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nda Kabul ve İlan Edildi	
2.	**Tatil Evleri**	2022/165874	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. A.Ş.	03.11.2022	Kısmi Yayın / Karara İtiraz - İtiraz Yeniden İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nda Kabul ve İlan Edild	37,38
3.	**Sur Tatil Evleri**	2022/162410	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	28.10.2022	Kısmi Yayın / Karara İtiraz - İtiraz Yeniden İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nda Kabul ve İlan Edildi	36, 37, 41, 43, 44, 35

6.2. Patentler

Şirket adına tescil edilmiş patent bulunmamaktadır.

6.3. Endüstriyel Tasarımlar

Şirket adına tescil edilmiş endüstriyel tasarım bulunmamaktadır.

6.4. Alan Adları

Şirket'in alan adlarına ilişkin tarafımıza sunmuş olduğu liste uyarınca, 1 adet alan adı bulunduğu görülmektedir. Şirket tarafından aktif şekilde kullanılan alan adı "*www.surtatilevlerigyo.com.tr*"dir.

6.5. Kaynak Kodları

Şirket'e ait kaynak kodu bulunmamaktadır.

7. Bilgi Teknolojileri

7.1. Kişisel Verilerin Korunması

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ("**KVKK**") kişisel verilerin işlenmesinde başta özel hayatın gizliliği olmak üzere kişilerin temel hak ve özgürlüklerini korumak ve kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilerin yükümlülükleri ile uyacakları usul ve esasları düzenlemek amacıyla çıkarılmış olup kişisel verileri işlenen gerçek kişiler ile bu verileri tamamen veya kısmen otomatik olan ya da herhangi bir veri kayıt sisteminin parçası olmak kaydıyla otomatik olmayan yollarla işleyen gerçek ve tüzel kişiler hakkında uygulanmaktadır. KVKK, genel olarak kişisel verinin ne olduğunu ve hangi şartlar altında işlenebileceğini düzenlemektedir. KVKK ayrıca kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde işlenmesi, toplanması, silinmesi, anonim hale getirilmesi ve aktarılmasına ilişkin yaptırımları da düzenlemektedir.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmancı Giz Plaza Kat:6-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 286 98 83

Kişisel Verileri Koruma Kurulu tarafından belirlenen istisna kapsamında olunmaması halinde, kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, veri işlemeye başlamadan önce Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemine ("**VERBİS**") kaydolmak zorundadır. VERBİS'e kayıt ve bildirim yükümlülüğüne aykırı hareket edenler hakkında 2023 yılı için belirlenen tutarlar olan 119.428 (yüz on dokuz bin dört yüz yirmi sekiz) Türk Lirası'ndan 5.971.989 (beş milyon dokuz yüz yetmiş bir bin dokuz yüz seksen dokuz) Türk Lirası'na kadar idari para cezası verilir. VERBİS'e kayıt yükümlülüğünü henüz yerine getirmeyen Şirket kayıt sürecinin devam ettiğini belirtmiştir.

KVKK uyarınca veri sorumlularının veya yetkilendirdikleri gerçek veya tüzel kişilerin, en geç kişisel verilerin elde edilmesi sırasında ilgili kişileri aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu kapsamda, veri sorumlusu veya yetkilendirdiği kişi, ilgili kişilere; veri sorumlusunun ve varsa temsilcisinin kimliği, kişisel verilerin hangi amaçla işleneceği, işlenen kişisel verilerin kimlere ve hangi amaçla aktarılabileceği, kişisel veri toplamanın yöntemi ve hukuki sebebi ve KVKK'nin 11'inci maddesinde sayılan diğer hakları konusunda bilgi vermekle yükümlüdür.

Şirket tarafından kişisel verilerin korunması politikası hazırlanmış, kişisel veri işleme aydınlatma metinleri ve açık rıza taslakları tarafımız ile paylaşılmıştır. Ek olarak Şirket'in internet sitesinde de kişisel veri aydınlatma metnine yer verilmiştir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibariyle Şirket'in KVKK Mevzuatı'na aykırılığı nedeni ile herhangi bir uyuşmazlık, soruşturma, ihlal bildirimine konu ve/veya taraf olmadığı ayrıca tüm kişisel veri saklama ve işleme faaliyetlerinin KVKK Mevzuatı'na uygun şekilde yürütülmek üzere gerekli hazırlık süreçlerinin yürütüldüğü Şirket Beyanı'nda belirtilmiştir.

7.2. Ticari İletişim Yönetmeliği

6563 sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ile Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Hakkında Yönetmelik uyarınca hizmet sağlayıcıların, mal ve hizmetlerini tanıtmak, pazarlamak, işletmesini tanıtmak ya da kutlama ve temenni gibi içeriklerle tanınırlığını artırmak amacıyla alıcıların elektronik iletişim adreslerine ticari ileti gönderebilmesi için alıcının önceden izin vermiş olması şarttır. Bu izin yazılı şekilde ya da her türlü elektronik iletişim cihazı kullanılarak alınabilir. Ticari elektronik ileti gönderilmesi noktasında alınacak onay ticari elektronik ileti göndermek suretiyle alınamamaktadır. Hizmet sağlayıcının, alıcıların elektronik iletişim adreslerine gönderdiği ticari elektronik iletiler için kendisi tarafından ya da ticari elektronik ileti yönetim sistemi ("**İYS**") üzerinden önceden onay alınır. Onay, reddetme hakkı kullanılıncaya kadar geçerlidir. Ticari elektronik ileti göndermek isteyen gerçek ve tüzel kişiler İYS'ye kaydolur.

Bu kapsamda Şirket tarafından İYS sistemine kaydolunmak ve ticari ileti gönderilen kişilerin izinlerinin de ilgili mevzuata uygun şekilde temin edilmesini sağlamak üzere gerekli başvuru işlemlerinin başlatıldığına ilişkin Şirket Beyanı alınmış olup, ilgili beyan EK-4'te yer almaktadır.

8. Sigortalar

GYO Tebliği'nin 29. maddesi uyarınca ortaklık portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.

Şirket'in yürüttüğü faaliyetlere ilişkin İnşaat/Montaj All Risk Sigortaları yaptırıldığı tespit edilmektedir. Şirket Beyanı'na göre Şirket, portföyünde yer alan inşaatı başlamış bulunan taşınmazlarının gerekli sigortaları yaptırılmış ve Şirket veya üçüncü kişiler üzerinde doğabilecek zararlara karşı Şirket gayrimenkulleri güvence altına alınmıştır.

Proje'ye ilişkin İnşaat All Risk (CAR) Sigortası Arex Sigorta Anonim Şirketi tarafından yapılmıştır. İlgili sigorta, 28.06.2022 tarihinde Sur Yapı tarafından yaptırılmış olup, 29.06.2022 tarihli zeyilname ile sigorta ettiren Sur Yapım olarak değiştirilmiştir. 1101264 numaralı İnşaat All Risk (CAR) Sigorta

Kvetlepe Mh. Harman Sk. No 9 Harmanci Ofis Plaza Kat 8-16-18 34396 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

Poliçesine ilişkin 08.06.2023 tarihinde Sigorta Vade Uzatım Zeyili düzenlenmiş olup sigorta poliçesinin süresi 08.06.2024 tarihine kadar uzatılmıştır.

Şirket portföyünde bulunan Sur Yapı Excellence Dükkan'a ilişkin İnşaat All Risk (CAR) Sigortası Arex Sigorta Anonim Şirketi tarafından düzenlenmiştir. İlgili sigorta, Şirket'in ilişkili tarafı olan Genom İnşaat ve Taahhüt A.Ş. tarafından yaptırılmış olup, 25.07.2023 tarihli vade uzatım zeyili ile 1126382 numaralı sigorta poliçesinin süresi 31.12.2023 tarihine kadar uzatılmıştır.

9. Vergi

Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı İnternet Vergi Dairesi tarafından hazırlanan Üsküdar Vergi Dairesi, Sultanbeyli Vergi Dairesi, Yeditepe Vergi Dairesi, Yeğenbey Vergi Dairesi, Yeşil Vergi Dairesi, Rıhtım Vergi Dairesi, Taşıtlar Vergi Dairesi, Hisar Vergi Dairesi, Çamlıca İhtisas Vergi Dairesi, Anadolu Kurumlar Vergi Dairesi, Muratpaşa Vergi Dairesi, Nakil Vasıta Vergi Dairesi tarafından tasdik edilmiş 06.06.2023 tarihli Vadesi Geçmiş Borç Durumunu Gösterir Belge uyarınca Şirket'in 06.06.2023 tarihi itibariyle vergi borcu olmadığına dair belge incelenmiştir. İlgili belge incelendiğinde Şirket'in 06.06.2023 tarihine kadar herhangi bir vergi borcu bulunmadığı tespit edilmektedir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ("**KVK**") 5/1 d-4 maddesi uyarınca GYO'ların kazançları (esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç), kurumlar vergisinden müstesnadır. KVK'nın 15/3. maddesi uyarınca GYO'ların kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 (yüzde on beş) oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda 2009/14594 sayılı bakanlar kurulu kararının 1/10-ç hükmü uyarınca GYO'lara uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 (yüzde sıfır) olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla GYO'ların kazançları üzerinden kurumlar vergisi ve stopaj yükümlülüğü bulunmamaktır. 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun 9'uncu maddesi uyarınca, GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden müstesnadır.

Şirket ile Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Orhan Başar arasında 24.03.2022 tarihinde, Şirket'in yasal defterlerinin tutulması ve vergi beyannamelerinin hazırlanması da dahil olmak üzere mali danışmanlık hizmetlerine ilişkin sözleşme akdedilmiştir. Şirket'ten alınan 21 Eylül 2023 tarihli beyan uyarınca sözleşme hâlihazırda yürürlüktedir.

10. Uyuşmazlıklar

Şirket tarafından sunulan 17.05.2022 tarihli Avukat Mektubu'nda Şirket tarafından ya da Şirket aleyhine açılan herhangi bir dava, Şirket tarafından veya Şirket aleyhine yürütülen herhangi bir icra takibi olmadığı belirtilmiştir.

11. Sonuç

İşbu Hukukçu Raporu tahtında belirtilmiş olan bilgi, belge ve varsayımlara dayanarak, Şirket'in kuruluş ve faaliyetleri bakımından hukuki durumu incelendiğinde,

(i) Şirket'in "faaliyetini etkileyecek önemli bir hukuki uyuşmazlık" bulunmadığı tespit edilmiştir.

(ii) Şirket'in kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tâbi oldukları mevzuata uygun olduğu tespit edilmiştir.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:6 Harmanlı Giz Plaza Kat 8-19-15 34394 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 286 98 82 (pbx) Faks: 0212 286 98 83

(iii) Şirket'in faaliyetlerinin yürütülmesi için tabi olduğu mevzuat uyarınca alması gereken yetki, izin, ruhsat vb. belgelere sahip olduğu, Şirket'in Hukukçu Raporu'nda açıklanan bölünme işlemi nedeni ile bölünmüş olduğu Sur Yapım adına alınmış olan A ve F Blok haricindeki yapı ruhsatlarının da ivedilikle Şirket adına düzenlenmesi için çalışmaların devam etmekte olduğu, bu kapsamda Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilecek herhangi bir durum olmadığı tespit edilmektedir.

(iv) Proje'ye ilişkin yapılan ÇED başvurusunun, Proje'nin bulunduğu tüm alana ilişkin olduğu görülmüştür. Proje alanının belirli bir kısmının Bakanlar Kurulu'nun 24.11.2014 tarih ve 2014/7041 sayılı kararı ile 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilmiştir. ÇED Yönetmeliği madde 24/1 ise afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi işlemlerine ilişkin projeler için ÇED sürecine ilişkin yöntem Çevre Bakanlığı tarafından belirleneceği hükmünü amirdir. Bu kapsamda Proje'yi de kapsayacak şekilde, Çevre Bakanlığı'nın 13.02.2018 tarihli ve 38496763-220.99-E.18756 sayılı yazısı ile Proje alanının 6306 sayılı Kanun çerçevesinde riskli alan ilan edilmesi ve Proje'nin toplu konut projesi olması sebebiyle ÇED Yönetmeliği hükümlerinin uygulanmasına gerek bulunmadığının mütalaa edildiği görülmüştür. Nitekim Şirket beyanları da göz önünde bulundurularak, Proje'nin 500 oda ve üzeri otel, tatil köyü ve/veya turizm kompleksi veya ÇED Yönetmeliği EK-I ve EK-2 ile sayılan diğer projelerden de olmadığı gözetildiğinde mevcut ÇED Kapsam Dışı kararı ile Şirket'in faaliyetlerine devam edebileceği, ayrıca bir ÇED Kararı alınmasına gerek olmadığı değerlendirilmiştir.

(v) Proje alanı içerisinde yer alan jeotermal kaynağa ilişkin Sur Yapım tarafından arama ruhsatı alınmış ve işletme ruhsatı için ilgili idarelere başvurulduğu bilgisi verilmiştir. Jeotermal kaynağın Proje alanı içerisinde kurulacak bir tesis ile müşterilere sunulması planlamaktadır. Ayrıca jeotermal kaynağın işletilmesine ilişkin olarak 21 Temmuz 2023 tarihinde Sur Yapım tarafından ÇED Raporu hazırlatılmış olup, ÇED değerlendirmesi amacıyla da 26 Temmuz 2023 tarihinde ilgili mercilere başvuruda bulunulmuştur. ÇED Olumsuz kararı verilmesi ya da işletme ruhsatı alınamaması halinde, jeotermal kaynağa ilişkin işletme faaliyeti yürütülemeyecek olmakla birlikte, bu durumun Proje üzerinde olumsuz bir etkisi olmayacağı değerlendirilmektedir.

(vi) Şirket yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortaklar hakkında Kotasyon Yönergesi'nin 7'nci maddesinin 5'inci fıkrası kapsamında sermaye piyasası mevzuatında ve 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 282'nci maddesinde düzenlenen suçtan 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 olması şartını, 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 çarptırılmamış olduğu tespit edilmiştir.

(vii) Halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü hukuken kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu bilgiler ışığında Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı olarak, halka arz için yapılan hukuki inceleme dışında, Şirket ile doğrudan ya da dolaylı ilişkiniz bulunmadığını saygılarımızla bildiririz.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmancı Giz Plaza Kat:8-10-11 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 İpbol Faks: 0212 284 98 83

İşbu Hukukçu Raporu, Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi uyarınca Şirket için Borsa İstanbul A.Ş. ve talep edilmesi halinde Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulmak üzere hazırlanmıştır.

Saygılarımızla,

Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı adına

Av. Okan BEYGO

Ortak Avukat

Esentepe Mh. Harman Sk. No:6 Harmancı Giz Plaza Kat:8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 85

EKLER:

EK-1: İncelenen Dokümanlar Listesi

EK-2: Şirket'in Türk Ticaret Kanunu'nun 376. ve 377. maddeleri kapsamında incelenmesi sonucunda herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunmadığına dair Şirket beyanı

EK-3: Bağımsız Hukukçu Raporu Kapsamında Hazırlanan Şirket Beyanı

EK-4: Bağımsız Hukukçu Beyan Yazısı

EK-5: Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin Amaç Konu ve Faaliyet Kapsamına İlişkin Maddeleri

Esentepe Mh. Harman Sk. No 5 Harmancı Giz Plaza Kat 6-10-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

EK-1: İncelenen Dokümanlar Listesi

İNCELENEN DOKÜMANLAR LİSTESİ		
İndeks No	**Doküman Türü**	**Açıklama**
1. ŞİRKET BİLGİLERİ		
1.1.	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi	Şirket'in kuruluş esas sözleşmesini gösterir 24.03.2022 tarih ve 10544 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
1.2.	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi	Şirket'e ait genel kurul iç yönergesini ve sermaye artırımına ilişkin esas sözleşme değişikliğini gösterir 29.03.2022 tarih ve 10547 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 1145. sayfası
1.3.	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi	Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi'nin Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi'nin bağımsız denetçi olarak atanmasına ilişkin genel kurul kararını gösterir 27.04.2022 tarih ve 10568 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nin 975. sayfası
1.4.	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi	Şirket'e ait Türk Ticaret Kanunu 367 ve 371'inci maddelerine göre düzenlenmiş 1 nolu iç yönergeyi gösterir 06.05.2022 tarih ve 10572 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 230. sayfası
1.5.	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi	Şirket yönetim kurulunun temsil ve ilzam yetkilerini gösteren yönetim kurulu kararını gösterir 17.05.2022 tarih ve 10579 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 697. sayfası
1.6.	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi	Şirket'in GYO'ya dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerini gösterir 13.03.2023 tarih ve 10788 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 137, 138, 139 ve 140. sayfaları
1.7.	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi	Şirket'e ait Türk Ticaret Kanunu 367 ve 371'inci maddelerine göre düzenlenmiş II nolu iç yönergeyi gösterir 23.05.2023 tarih ve 10836 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 110. sayfası
1.8.	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi	Şirket'in sınırlı yetkili temsilci atamasına ilişkin yönetim kurulu kararını gösterir 30.05.2023 tarih ve 10841 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 880. sayfası

Esentepe Mh. Harman Sk. No 5 Harmancı Giz Plaza Kat 8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

1.9.	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi	Şirket'in Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi'nin bağımsız denetçi olarak atanmasına ilişkin genel kurul kararını gösterir 08.06.2023 tarih ve 10848 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 1311. sayfası
1.10.	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi	Şirket'in sınırlı yetkili temsilci atamasına ilişkin yönetim kurulu kararını gösterir 12.06.2023 tarih ve 10850 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 1096. sayfası
1.11.	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi	Şirket yönetim kurulunun yeni pay alma hakkının kullanılması esaslarının belirlenmesine ilişkin kararını gösterir 15.06.2023 tarihli ve 10853 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 689. sayfası
1.12.	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi	Şirket'in sermaye artırımını gösterir genel kurul kararını gösterir 22 Ağustos 2023 tarihli ve 10898 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 294. sayfası
1.13.	İmza Sirküleri	Ziya Altan Elmas ve Ufuk Elmas'a ait, Üsküdar 9. Noterliği tarafından, 10173 yevmiye numarası ile 15.03.2023 tarihinde onaylanan imza sirküleri
1.14.	Ek İmza Sirküleri	Atilla Elmas'a ait, Üsküdar 9. Noterliği tarafından, 20425 yevmiye numarası ile 31.05.2023 tarihinde onaylanan ek imza sirküleri
1.15.	Yönetim Kurulu Karar Defteri	Sur Tatil Evleri A.Ş'nin, Üsküdar 9. Noterliği tarafından, 21700 yevmiye numarası ile 24.06.2022 tarihinde onaylanan yönetim kurulu karar defterinin açılış sayfası
1.16.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 25.03.2022 tarihli ve 2022/1 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.17.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 25.03.2022 tarihli ve 2022/2 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.18.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 25.03.2022 tarihli ve 2022/3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.19.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 28.03.2022 tarihli ve 2022/4 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.20.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 06.04.2022 tarihli ve 2022/5 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.21.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 13.04.2022 tarihli ve 2022/6 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.22.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 20.05.2022 tarihli ve 2022/7 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.23.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 24.06.2022 tarihli ve 2022/8 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.24.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 19.09.2022 tarihli ve 2022/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmancı Giz Plaza Kat:8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

1.25.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 08.12.2022 tarihli ve 2022/10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.26.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 29.12.2022 tarihli ve 2022/11 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.27.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 09.01.2023 tarihli ve 2023/1 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.28.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 13.02.2023 tarihli ve 2023/2 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.29.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 23.02.2023 tarihli ve 2023/3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.30.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 24.02.2023 tarihli ve 2023/4 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.31.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 01.03.2023 tarihli ve 2023/5 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.32.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 30.03.2023 tarihli ve 2023/6 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.33.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 10.05.2023 tarihli ve 2023/7 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve 10.05.2023 tarihli II numaralı Yönetim ve Temsil İç Yönergesi
1.34.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 17.05.2023 tarihli ve 2023/8 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.35.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 18.05.2023 tarihli ve 2023/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.36.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 22.05.2023 tarihli ve 2023/10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.37.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 26.05.2023 tarihli ve 2023/11 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.38.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 30.05.2023 tarihli ve 2023/12 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.39.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 31.05.2023 tarihli ve 2023/13 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.40.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 05.06.2023 tarihli ve 2023/14 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.41.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 06.06.2023 tarihli ve 2023/15 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.42.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 06.06.2023 tarihli ve 2023/16 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.43.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 06.06.2023 tarihli ve 2023/17 sayılı Yönetim Kurulu Kararı

Esentepe Mh. Harman Sk. No 5 Harmancı Giz Plaza Kat 8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

1.44.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 06.06.2023 tarihli ve 2023/18 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.45.	Yönetim Kurulu Kararı	Sur Yapım'ın 08.02.2022 tarih ve 2022/1 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.46.	Yönetim Kurulu Kararı	Sur Yapım'ın 08.02.2022 tarih ve 2022/2 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
1.47.	Yönetim Kurulu Kararı	Sur Yapı'nın Beyoğlu 31. Noteri tarafından, 07442 yevmiye numarası ile 25.02.2022 tarihinde onaylanan yönetim kurulu kararı
1.48.	Pay Defteri	45993 yevmiye numaralı ve 16033 onay numaralı pay defteri
1.49.	Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Sur Yapım'ın 14.02.2022 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı
1.50.	Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Şirket'in 25.03.2022 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı
1.51.	Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Şirket'in 28.03.2022 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı
1.52.	Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Şirket'in 01.03.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı
1.53.	Olağanüstü Genel Kurul Hazirun Cetveli	Şirket'in 28.03.2022 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Hazirun Cetveli
1.54.	Olağanüstü Genel Kurul Hazirun Cetveli	Şirket'in 01.03.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Hazirun Cetveli
1.55.	Olağanüstü Genel Kurul Hazirun Cetveli	Şirket'in 08.06.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı
1.56.	Olağanüstü Genel Kurul Hazirun Cetveli	Şirket'in 08.06.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Hazirun Cetveli
1.57.	Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Yönetim Kurulu Kararı	Sur Yapım'ın 01.07.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Sur Yapım'ın 07.07.2015 tarihli şirketin temsil ve ilzamına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı
1.58.	Adli Sicil Kayıtları	Şirket yönetim kurulu üyelerinin adli sicil kayıtları
1.59.	Pay Defteri	Şirket'e ait, açılış sayfası Üsküdar 9. Noterliği tarafından, 45993 yevmiye numarası ile 27.12.2022 tarihinde onaylanan ortaklar pay defteri
1.60.	Vekaletname	Şirket'e ait, Üsküdar 9. Noterliği tarafından, 10096 yevmiye numarası ile 29.03.2022 tarihinde düzenlenen vekaletname
1.61.	Vekaletname	Şirket'e ait, Üsküdar 9. Noterliği tarafından, 12660 yevmiye numarası ile 19.04.2022 tarihinde düzenlenen vekaletname

Esentepe Mh. Harman Sk. No 5 Harmancı Giz Plaza Kat 8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

1.62.	Vekaletname	Şirket'e ait, Üsküdar 9. Noterliği tarafından, 12661 yevmiye numarası ile 19.04.2022 tarihinde düzenlenen vekaletname
1.63.	Vekaletname	Şirket'e ait, Üsküdar 9. Noterliği tarafından, 14270 yevmiye numarası ile 29.04.2022 tarihinde düzenlenen vekaletname
1.64.	Vekaletname	Şirket'e ait, Üsküdar 9. Noterliği tarafından, 14816 yevmiye numarası ile 10.05.2022 tarihinde düzenlenen vekaletname
1.65.	Vekaletname	Şirket'e ait, Üsküdar 9. Noterliği tarafından, 30739 yevmiye numarası ile 10.09.2022 tarihinde düzenlenen vekaletname
1.66.	Vekaletname	Şirket'e ait, Üsküdar 9. Noterliği tarafından, 33484 yevmiye numarası ile 12.10.2022 tarihinde düzenlenen vekaletname
1.67.	Vekaletname	Şirket'e ait, Üsküdar 9. Noterliği tarafından, 33483 yevmiye numarası ile 12.10.2022 tarihinde düzenlenen vekaletname
1.68.	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Raporu	Şirket sermayesinin tamamının ödendiğine dair 18.05.2022 tarihli Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Raporu
1.69.	Yeminli Mali Müşavirlik Özel Amaçlı Tespit Raporu	Sur Yapım'ın kısmi bölünme kapsamında Türk Ticaret Kanunu madde 376 uyarınca sermayenin karşılıksız kalmadığına ilişkin 08.02.2022 tarihli ve YMM-2772.0481/2022-11 sayılı yeminli mali müşavirlik raporu
1.70.	Bölünme Planı	Sur Yapım'ın, ilgili malvarlığı değerlerinin Şirket'e kısmi bölünme yoluyla aktarılmasına dair usul ve esasların belirlendiği 08.02.2022 tarihli Bölünme Planı
1.71.	Bölünme Raporu	Sur Yapım'ın ilgili malvarlığı değerlerinin yeni kurulan Şirket'e kısmi bölünme yoluyla aktarılmasına dair usul ve esasların belirlendiği Bölünme Raporu
1.72.	Tapu Sicile Beyan Dilekçesi	Sur Yapım'ın kısmi bölünmeye konu olan gayrimenkullere ilişkin Antalya Tapu Sicil Müdürlüğü'ne hitaben yazılmış olan dilekçe
1.73.	Ticaret Sicile Beyan Dilekçesi	Sur Yapım'ın kısmi bölünme işleminin Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmesi için İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne hitaben yazılan dilekçe
1.74.	Ticaret Sicile Beyan Dilekçesi	Sur Yapım'ın kısmi bölünmeye konu olan gayrimenkullere ilişkin İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne hitaben yazılmış olan dilekçe
1.75.	Yönetim Kurulu Beyanı	Sur Yapım'ın eş zamanlı olarak yapmış olduğu sermaye azaltımı ve artırımına ilişkin Türk Ticaret Kanunu madde 457 uyarınca vermiş olduğu 14.02.2022 tarihli beyan

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmancı Giz Plaza Kat 8-15-16 34394 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

2.	**ŞİRKET FAALİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER VE REKABET**	
2.1.	Şirketin Faaliyetine İlişkin Belge	Şirket Esas Sözleşmesi'nin 3'üncü maddesinde düzenlenen Şirket'in faaliyet konusunu gösterir belge
3.	**FİNANSMAN**	
3.1.	Kredi Sözleşmesi	Sur Yapım ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Gebze/Kocaeli Kurumsal Şube arasında 07.02.2018 tarihinde akdedilen kredi sözleşmesi ve ekleri
3.2.	Taahhütname	Sur Yapım ve Sur Yapı tarafından T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Gebze/Kocaeli Kurumsal Şube'ye hitaben yazılmış 28.11.2022 tarihli taahhütname
4.	**ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER**	
4.1.	Devre Mülk Sözleşmesi	Şirket ile gerçek kişi arasında 28.09.2022 tarihinde akdedilen ön ödemeli gayrimenkul satış vaadi içeren devre mülk sözleşmesi ve ekleri
4.2.	Devre Mülk Sözleşmesi	Şirket ile gerçek kişi arasında 02.10.2022 tarihinde akdedilen ön ödemeli gayrimenkul satış vaadi içeren devre mülk sözleşmesi ve ekleri
4.3.	Devre Mülk Sözleşmesi	Şirket ile gerçek kişi arasında 05.10.2022 tarihinde akdedilen ön ödemeli gayrimenkul satış vaadi içeren devre mülk sözleşmesi ve ekleri
4.4.	İnşaat Sözleşmesi	Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile Sur Yapım arasında 24.03.2017 tarihinde akdedilmiş olan Antalya Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Sözleşme
4.5.	Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi	Sur Yapım ve Antalya Çamlıca Yapı Denetim Limited Şirketi arasında akdedilen 10.03.2022 tarihli Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi
4.6.	Belirsiz Süreli İş Sözleşmesi	Şirket'in çalışanları ile akdettiği belirsiz süreli iş akdinin matbu örneği
4.7.	Yapım İşleri Sözleşmesi	Şirket ile Sur Yapım arasında 01.05.2022 tarihinde akdedilen Yapım İşleri Sözleşmesi
4.8.	Çerçeve Yapım İşleri Sözleşmesi	Şirket ile Sur Yapım arasında 01.01.2023 tarihinde akdedilen Yapım İşleri Sözleşmesi
4.9.	Değerleme Hizmet Sözleşmesi	Şirket ile Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında 24.05.2022 tarihinde akdedilen Değerleme Hizmet Sözleşmesi
4.10.	Değerleme Hizmet Sözleşmesi	Şirket ile Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında 12.11.2022 tarihinde akdedilen Değerleme Hizmet Sözleşmesi
4.11.	Değerleme Hizmet Sözleşmesi	Şirket ile Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında 20.12.2022 tarihinde akdedilen Değerleme Hizmet Sözleşmesi

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmancı Giz Plaza Kat 8-15-16 34394 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

4.12.	Devre Mülk Sözleşmesi	Şirket'in müşteri ile akdettiği ön ödemeli gayrimenkul satış vaadi içeren devre mülk sözleşmesi taslağı ve ekleri
4.13.	Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi	Şirket ile Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 03.11.2022 tarihinde akdedilen Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi
4.14.	Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi	Şirket ile Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 24.11.2022 tarihinde akdedilen Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi
4.15.	Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi	Şirket ile Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 22.05.2023 tarihinde akdedilen Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi
4.16.	Kira Sözleşmesi	Şirket ile Sur Yapı arasında akdedilen 01.01.2023 tarihli Kira Sözleşmesi
4.17.	Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Sözleşmesi	Şirket ile Sur Yapı arasında 31.12.2022 tarihinde akdedilen Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi
4.18.	Sözleşme	Şirket ile Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Orhan Başar arasında 24.03.2022 tarihinde, akdedilen mali danışmanlık hizmetlerine ilişkin Sözleşme
4.19.	Fesih Protokolü	Alkoçlar Seyahat Turizm ve Otelcilik A.Ş. ve Turgetalya Turizm Ticaret Ltd. Şti. İş Ortaklığı Ticari İşletmesi ile Şirket arasında akdedilen 31.10.2023 tarihli Fesih Protokolü
4.20.	Plaj Hizmet Sözleşmesi	Şehir Yapı Yönetim ve İşletim Hizmetleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ile Şirket arasında akdedilen Plaj Hizmet Sözleşmesi
5. GAYRİMENKULLER		
5.1.	Gayrimenkul Değerleme Raporu	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenen 24.06.2022 tarihli 2022-OZ-110 numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporu
5.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenen 07.12.2022 tarihli ve 2022-OZ-257 numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporu
5.3.	Gayrimenkul Değerleme Raporu	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenen 31.01.2023 tarihli ve 2022-OZ-258 numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporu
5.4.	Gayrimenkul Değerleme Raporu	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenen 11 Ağustos 2023 tarihli ve 2023-OZ-142 numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporu
5.5.	Gayrimenkul Değerleme Raporu	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenen 12 Ekim 2023 tarihli ve 2023-OZ-237 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu

Esentepe Mh. Harman Sk. No 5 Harmancı Giz Plaza Kat 8-15-16 34394 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

5.6.	Tapu Senedi	Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parselde bulunan Şirket'e ait taşınmazın tapu senedi
5.7.	Taşınmaza Ait Tapu Kaydı	Şirket adına kayıtlı Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi 28868 ada 1 parselde bulunan taşınmaza ilişkin 06.06.2023 tarihli tapu kaydı
6. YÖNETİM VE ÇALIŞANLAR		
6.1.	Genel Müdür Atamasına İlişkin Belgeler	Cem Hakan Elmas'ın Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesinin akabinde genel müdür olarak atanmasına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na hitaben yazılmış, özgeçmiş, noter onaylı beyan, adli sicil belgesi ve muaccel vergi borcu olmadığına dair beyanı da içerir üst yazı
6.2.	Genel Müdür Atamasına İlişkin Belgeler	Ömer Faruk Elmas'ın 05.06.2023 tarihi itibarıyla genel müdür olarak atandığını tevsik edici belgeler, özgeçmiş, noter onaylı beyan, adli sicil belgesi ve muaccel vergi borcu olmadığını gösterir belge
6.3.	Şirket Organizasyon Şeması ve Görev Tanımlarına ilişkin Belge	Şirket'in organizasyon şemasını ve personellerin görevlerini gösterir belge
6.4.	Hizmet Sözleşmesi	Sur Yapım ve Atlas Grup Antalya İş Sağlığı ve Güv. San. ve Tic Ltd. Şti. arasında 05.09.2022 tarihinde akdedilen Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimleri Hizmet Sözleşmesi ve ekleri
6.5.	SGK İşyeri Tescil Belgesi	Sur Tatil Evleri A.Ş.'ye ait Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı tarafından düzenlenen SGK işyeri tescil belgesi ve bunun ekleri
7. İZİN VE RUHSATLAR		
7.1.	Noter Harcından Muafiyet Yazısı	Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 18.11.2015 tarihli, 52756015-303.01 sayılı, Antalya ili, Kepez İlçesi, Kepez ve Santral Mahalleleri sınırlarında bulunan alan hakkında imzalanacak ön protokolün noter harcından muafiyet yazısı
7.2.	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yazısı	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından 22.06.2017 tarih ve 11988693-506.99-E. 7921 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na hitaben yazılan Kepezli-Santral Mahalleri konulu yazı
7.3.	Maliye Bakanlığı Yazısı	T.C. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı Gelir Yönetimi Daire Başkanlığı tarafından düzenlenen 18.01.2018 tarih ve 82673428-175.02.02.07[6609-911]-

Esentepe Mh. Harman Sk. No 5 Harmancı Giz Plaza Kat 8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

		E.6571 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na hitaben yazılan Bina İnşaat Harcı konulu yazı
7.4.	Antalya Büyükşehir Belediyesi Yazısı	T.C. Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından düzenlenen 21.12.2014 tarihli, 91276580 sayılı ve Yetki Devri Verilmesi konulu yazı
7.5.	Bakanlar Kurulu Kararı	Antalya ili, Kepez İlçesi, Kepez ve Santral Mahalleleri sınırı içerisinde bulunan alanın riskli alan ilan edilmesine ilişkin 25.12.2014 tarih ve 29216 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu alanın krokisini içerir Bakanlar Kurulu Kararı'nın eki
7.6.	Yapı Ruhsatı	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Antalya İli, Kepez İlçesi, Santral Mahallesi 28868 ada 1 parsel numaralı taşınmazdaki havuz ile ilgili olarak düzenlenen 17.03.2022 onay tarihli yapı ruhsatı
7.7.	Yapı Ruhsatı	Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından Antalya İli, Kepez İlçesi, Santral Mahallesi 28868 ada 1 parsel numaralı taşınmazda bulunan A, B, C, D, E ve F Bloklarının tadilatı ile ilgili olarak düzenlenen 10.03.2022 onay tarihli yapı ruhsatı
7.8.	Yapı Ruhsatı	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Antalya İli, Kepez İlçesi, Santral Mahallesi 28868 ada 1 parsel numaralı taşınmazdaki A bloğun isim değişikliği ile ilgili olarak düzenlenen 21.10.2022 onay tarihli yapı ruhsatı
7.9.	Yapı Ruhsatı	Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Acıbadem Mahalles, 1222 ada 54 parsel numaralı taşınmazdaki bağımsız bölüme ilişkin düzenlenen 28 Ekim 2022 onay tarihli yapı ruhsatı.
7.10.	Yetki Belge Numarası Çıktısı	Sur Yapım adına 24.04.2018 tarihli yetki belgesi çıktısı, Sur Yapım'ın 2015, 2016 ve 2017 yıllarına ait tahakkuk eden vergileri gösterir vergi levhası, Sur Yapım'a ait 09.02.2018 tarihli İstanbul Ticaret Odası Tarafından düzenlenen faaliyet belgesi
7.11.	Müteahhitlik Yetki Belgesi Numarası Çıktısı	Sur Yapım'ın 24.04.2018 tarihli, şirketin vergi levhası, faaliyet belgesi, sicil tasdiknamesi ve imza yetkisinin verilmesine ilişkin yönetim kurulu kararına ilişkin Türk Ticaret Sicil Gazetesini de içerir Müteahhitlik Yetki Belgesi Numarası Çıktısı
7.12.	İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı	Üsküdar Belediye Başkanlığı tarafından düzenlenen 17.03.2023 tarihli ve 2023/19038 numaralı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı
7.13.	Özel Güvenlik İzin Belgesi	Antalya Valiliği tarafından Sur Yapım adına düzenlenen 09.06.2023 tarihli ve 2023/133 numaralı Özel Güvenlik İzin Belgesi

Esentepe Mh. Harman Sk. No 5 Harmancı Giz Plaza Kat 6-15-16 34394 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

7.14.	İl Özel Güvenlik Komisyonu Kararı	Antalya Valiliği İl Özel Güvenlik Komisyonu tarafından Sur Yapım adına düzenlenen Komisyon Kararı
7.15.	Arama Ruhsatı	Antalya Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından düzenlenen 02.12.2022 tarihli ve AR.07.22/JTK-32 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Arama Ruhsatı
8. ÇEVRE		
8.1.	ÇED Kapsam Dışı Yazısı	Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 23822202-220.03-E.3479 sayılı ÇED Kapsam Dışı Kararı
8.2.	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü Yazısı	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen 13.02.2018 tarihli ve 38496763-220.99-E.18756 sayılı Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi hakkındaki yazı
9. FİKRİ MÜLKİYET		
9.1.	Marka Tescil Belgesi	TPE tarafından verilen Sur Yapı adına kayıtlı, 2021076359- Hizmet numaralı Marka Tescil Belgesi
9.2.	Marka Başvurusunun Kısmen Reddine İlişkin Karar	TPE tarafından 31.01.2022 tarih E-71248886 sayılı marka başvurusunun kısmi ret kararı
10. BİLİŞİM TEKNOLOJİLERİ		
10.1.	Aydınlatma Metni	Şirket'in Kişisel Verilerin Korunması Ürün veya Hizmet Alan Kişi Aydınlatma Metni
10.2.	İlgili Kişi Başvuru Formu	Şirket'in Kişisel Verilerin Korunması Kanunu İlgili Kişi (Veri Sahibi) Başvuru Formu
10.3.	Çerez Politikası	Şirket'in Çerez Politikası
11. SİGORTA		
11.1.	İnşaat All Risk Sigorta Poliçesi	Arex Sigorta A.Ş. tarafından düzenlenmiş ve sigortalı tarafı Sur Yapı olan 1101264 poliçe numaralı 08.06.2022-08.06.2023 tarihleri arasında geçerli İnşaat All Risk Sigorta Poliçesi
11.2.	Mali Sorumluluk Sigorta Zeyilnamesi	Arex Sigorta A.Ş. tarafından düzenlenmiş ve sigortalı tarafı Sur Yapım olan 1101264 poliçe numaralı 29.06.2022-08.06.2023 tarihleri arasında geçerli İnşaat All Risk Sigorta unvan değişikliği sigorta zeyilnamesi

Esentepe Mh. Harman Sk. No 5 Harmancı Giz Plaza Kat 8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

11.3.	Vade Uzatım Zeyili	Arex Sigorta A.Ş. tarafından düzenlenmiş 1101264/4 numaralı İnşaat All Risk (CAR) Sigorta Vade Uzatım Zeyli
11.4.	Teminat/Bedel Değişikliği Zeyilnamesi	Arex Sigorta A.Ş. tarafından düzenlenmiş 1101264/5 numaralı İnşaat All Risk (CAR) Sigorta Teminat/Bedel Değişikliği Zeyilnamesi
11.5.	Teminat/Bedel Değişikliği Zeyilnamesi	Arex Sigorta Anonim Şirketi tarafından düzenlenmiş 1126382/4 numaralı İnşaat All Risk (CAR) Sigortası Teminat/Bedel Değişikliği Zeyilnamesi
11.6.	Vade Uzatım Zeyili	Arex Sigorta Anonim Şirketi tarafından düzenlenmiş 1126382/3 numaralı İnşaat All Risk (CAR) Sigorta Vade Uzatım Zeyili
12. HUKUKİ İHTİLAFLAR		
12.1.	Avukat Yazısı	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'ye hitaben Avukat Ezgi İğde Daşkıran tarafından 17.05.2022 tarihli avukat mektubu
13. VERGİ		
13.1.	Vadesi Geçmiş Borç Durumunu Gösterir Belge	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı İnternet Vergi Dairesi tarafından düzenlenen, Üsküdar Vergi Dairesi tarafından tasdik edilmiş 13.05.2022 tarihli Vadesi Geçmiş Borç Durumunu Gösterir Belge
13.2.	Vadesi Geçmiş Borç Durumunu Gösterir Belge	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı İnternet Vergi Dairesi tarafından düzenlenen, Sultanbeyli, Yeditepe, Yeğenbey, Yeşil, Rıhtım, Taşıtlar, Hisar, Üsküdar, Çamlıca İhtisas, Anadolu Kurumlar, Muratpaşa ve Nakil Vasıta Vergi Dairesi tarafından tasdik edilmiş 06.06.2023 tarihli Vadesi Geçmiş Borç Durumunu Gösterir Belge
13.3.	Geçici Vergi Beyannamesi	Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından düzenlenen 20.05.2022 tarihli Üsküdar Vergi Dairesi tarafından onaylanan Şirket'in 2022 Yılı 1. Dönem Geçici Vergi Beyannamesi
13.4.	Tahakkuk Fişi	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı İstanbul İli Vergi Dairesi Başkanlığı tarafından düzenlenen Şirket'in 2022 Yılı 1. Dönem vergi ödemelerini gösteren Tahakkuk Fişi
13.5.	Geçici Vergi Beyannamesi	Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından düzenlenen 17.08.2022 tarihli Üsküdar Vergi Dairesi tarafından onaylanan Şirket'in 2022 Yılı 2. Dönem Geçici Vergi Beyannamesi
13.6.	Tahakkuk Fişi	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı İstanbul İli Vergi Dairesi Başkanlığı tarafından düzenlenen Şirket'in 2022 Yılı 2. Dönem vergi ödemelerini gösteren Tahakkuk Fişi
13.7.	Geçici Vergi Beyannamesi	Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından düzenlenen 17.11.2022 tarihli Üsküdar Vergi Dairesi tarafından onaylanan Şirket'in 2022 Yılı 3. Dönem Geçici Vergi Beyannamesi

Esentepe Mh. Harman Sk. No 5 Harmancı Giz Plaza Kat 8-15-16 34394 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

13.8.	Tahakkuk Fişi	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı İstanbul İli Vergi Dairesi Başkanlığı tarafından düzenlenen Şirket'in 2022 Yılı 3. Dönem vergi ödemelerini gösteren Tahakkuk Fişi

Esentepe Mh. Harman Sk. No 5 Harmancı Giz Plaza Kat 8-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

EK-2: Şirketin Türk Ticaret Kanunu'nun 376. ve 377. Maddeleri Kapsamında İncelenmesi Sonucunda Herhangi Bir Sermaye Kaybı ve Borca Batıklık Durumunun Bulunmadığına Dair Beyan

16/11/2023

BORSA İSTANBUL A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE,

Şirketimiz Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 376. ve 377. maddeleri kapsamında herhangi bir sermaye kaybı veya borca batıklık durumunun bulunmadığını kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

adına

EK-3: Bağımsız Hukukçu Raporu Kapsamında Hazırlanan Şirket Beyanı

Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı'na

16/11/2023

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("**Şirket**")'nin halka arz işlemi kapsamında Borsa İstanbul Kotasyon Yönergesi'nin 7'nci maddesinin 5'inci fıkrası ile 12'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (a) ve (b) bendi çerçevesinde tarafınızca hazırlanan "**Hukukçu Raporu**"na dayanak teşkil eden ve tarafımızca sunulan belgeler kapsamında;

(i) Belgelerden fotokopi olarak sunulan belgelerin orijinalleriyle uyumlu olduğunu, bu belgeler üzerinde tahrifat ya da değişiklik yapılmadığını,

(ii) Hukukçu Raporu'nun hazırlanması için tarafınıza iletilen tüm belgelerde imzası bulunan gerçek kişilerin temyiz kudretlerinin bulunduğunu Şirket'in Hukukçu Raporu'nda ve eklerinde belirtilenler haricinde taraf olduğu herhangi bir sözleşme bulunmadığını,

(iii) İncelenen tüm belgeleri imzalayan Şirket dışındaki tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş ve faaliyette bulundukları ve söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulünce yetkilendirildiğini,

(iv) İncelenen tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğunu, imzası bulunan gerçek kişilerin temyiz kudretlerinin bulunduğunu,

(v) Hukuki inceleme kapsamında Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı ile paylaşılan bilgi ve belgeler haricinde Rapor'a ilişkin olarak ve Rapor'un içeriğini etkileyecek nitelikte, başka bir sözleşme, belge veya bilginin mevcut olmadığını, sunulan tüm bilgi ve belgelerin güncel olduğunu ve bu bilgi ve belgelerin güncelliğini etkileyebilecek herhangi bir işlemde bulunulmadığını,

(vi) Şirket'in tüm genel kurullarında ilgili kişilerin usulüne uygun olan yetkilendirildikleri ile hazirun cetveli ve tutanakların usulüne uygun olarak düzenlendiğini,

(vii) Hukukçu Raporu'nun hazırlanması sırasında bizlerin sizlere sağladığı bilgi ve belgelere dayandığınızı ve Hukukçu Raporu'nda yer alan tespitlerin bir bölümünün yalnızca bizlerin vakıf olabileceği fiili durumları veya bilgileri yansıtması sebebiyle, ancak bizlerin vereceği teyitlere göre yazılabileceği için Hukukçu Raporu'nu okuduğumuzu ve Hukukçu Raporu'nda Şirket bakımından belirtilen tüm husus ve konuların tam ve doğru olduğunu, mevcut durumu yanıltıcı olmayacak şekilde yansıttığını,

(viii) Hukukçu Raporu'nun aksi belirtilen yerler hariç Hukukçu Raporu'nun tarihi itibarıyla Şirket'in faaliyetlerinin hukuki durumu ile ilgili mevcut durumu yansıttığını bildiğimizi ve Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı'nın Hukukçu Raporu'nu herhangi bir güncelleme yükümlülüğü veya taahhüdü bulunmadığını bildiğimizi,

(i) Şirket tarafından yürütülen Sur Tatil Evleri Projesi haricinde herhangi bir proje bulunmadığını,

(ii) Şirket portföyünde beyan edilenler haricinde malik olunan veya kiralanmış herhangi bir gayrimenkul bulunmadığını,

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmanci Giz Plaza Kat:6-10-11 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 80

(iii) Şirket yönetim kuruluna atanan bağımsız yönetim kurulu üyelerinin GYO Tebliği düzenlemelerine uygun olarak sadece dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş yönetim kurulu üyelerinden oluştuğunu,

(iv) Şirket faaliyetleri kapsamında, yatırım sınırlamaları, portföy sınırlamaları, borçlanma sınırlamaları ve faaliyet sınırlamaları gibi GYO Tebliği'nde yer alan yükümlülük ve sınırlamalara riayet edildiğini ve faaliyetlerin SPK ve GYO düzenlemelerine esaslı biçimde uygun olarak yürütüldüğünü,

(v) Proje kapsamında Şirket tarafından yürütülen faaliyetlerin İmar Kanunu'na uygun olarak yürütüldüğünü,

(vi) Şirket'in faaliyetlerini sürdürebilmesi için gerekli izin ve ruhsatlardan herhangi birinin iptal edilmesi, askıya alınması, geri alınması, kapsamının ve/veya sağladığı hak ve yetkilerin herhangi bir kapsamının önemli ölçüde daraltılması, önemli bir hükmünün ihlal edilmesi ya da olumsuz şekilde tadil edilmiş olması gibi bir durumun söz konusu olmadığını,

(vii) Şirket faaliyetlerinde imar ve kat mülkiyeti hukuku düzenlemelerine esaslı biçimde uyulduğunu,

(viii) Proje konusu taşınmaz üzerinde inşaatın tamamlanmasından sonra kurulacak kat mülkiyetinin A blokta 332 adet, B blokta 204 adet, C blokta 180 adet, D blokta 209 adet, E blokta 251 adet ve F blokta 232 adet olmak üzere toplam 1408 adet bağımsız bölüm üzerinde tesis edileceğini,

(ix) Şirket'in Proje kapsamında inşa edilen A ve F Blok yapı ruhsatlarını kendi adına devraldığı, Proje kapsamında diğer bloklara ilişkin yapı ruhsatlarının ise Şirket adına devredilmesi için ilgili idareler nezdinde işlemlerin etkin şekilde yürütülmekte olduğu ve Şirket'in faaliyetlerini esaslı biçimde kat mülkiyeti mevzuatına uygun hareket edildiğini,

(x) Proje kapsamında faaliyetlerin Atık Yönetimi Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği dahil olmak üzere çevre mevzuatına uygun olarak yürütüldüğünü ve ilgili mevzuatlar kapsamında gerekli izin ve tedbirlerin alındığını,

(xi) Şirket'in hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıklarının dökülmesinde Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uygun hareket ettiğini, Proje kapsamında yürütülen faaliyetlerin (atıkların toplanması, depolanması, muhafazası, bertarafı, yönetimi, yıkım ve inşaat faaliyetleri) çevre mevzuatına uygun olarak gerçekleştirdiğini, tehlikeli atık üretilmediğini, inşaatlardan çıkan hafriyat topraklarının şantiye içinde depolandığını ve Proje kapsamında, peyzaj işlerinde kullanıldığını, Şirket'in tüm faaliyetlerinde çevre mevzuatı düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğunu,

(xii) Şirket'in faaliyetlerini işyeri ve iş hukuku, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına uygun olarak yürüttüğünü,

(xiii) Proje'nin Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği EK-1 ve EK-2 listelerinde yer alan projeler kapsamında yer almadığı ve bu nedenle çevre izni alınması gerekmediği,

(xiv) Proje'nin, 500 oda ve üzeri otel, tatil köyü ve/veya turizm kompleksi olmadığı, Proje'nin bir toplu konut projesi olduğu ve ÇED Yönetmeliği EK-1 ve EK-2'de sayılan diğer projelerden olmadığı,

(xv) Şirket ile müşteriler arasında akdedilen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin matbu formatta olduğunu ve müşteriler ile akdedilen sözleşme hükümleri arasında (ödeme planları hariç olmak üzere) herhangi bir farklılık bulunmadığını, ilgili mevzuatta öngörüldüğü üzere kat irtifakının tesciil edilmesi ile birlikte ilgili müşterilere devrinin sağlanacağını,

Esentepe Mh. Harman Sk. No:8 Hasbahçeler Ofis Plazası Kat:6-10-14 34394 Şişli İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 02 (pbx) Faks: 0212 284 98 80

(xvi) Jeotermal kaynak arama ve sondaj çalışmalarının Proje'de yer alan blokların inşasına engel olmayacak bir noktada olduğunu, devam eden inşaat işlerini ve Proje'nin tamamlanmasını menfi olarak etkileyecek herhangi bir husus olmadığını,

(xvii) Proje satışları kapsamında müşteriler ile akdedilen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerine ilişkin müşterilere sunulan ön bilgilendirme formlarının tüm alıcılara usulüne uygun şekilde sunulduğunu,

(xviii) Alkoçlar Seyahat Turizm ve Otelcilik A.Ş. ve Turgetalya Turizm Ticaret Ltd. Şti. İş Ortaklığı Ticari İşletmesi ile akdedilen Büfe ve/veya Plaj Ünitesi Kira Sözleşmesi'nin devri öncesinde, sözleşme kapsamında herhangi bir işletmecilik faaliyeti yürütülmediği,

(xix) Şirket ile çalışanlar arasında akdedilen hizmet sözleşmelerinin matbu formatta olduğunu ve çalışanlar ile akdedilen sözleşme hükümleri arasında herhangi bir farklılık bulunmadığını,

(xx) Şirket'in KVKK Mevzuatı'na aykırılığı nedeni ile herhangi bir uyuşmazlık, soruşturma, ihlal bildirimine konu ve/veya taraf olmadığını ayrıca tüm kişisel veri saklama ve işleme faaliyetlerinin KVKK Mevzuatı'na uygun şekilde yürütüldüğünü ve uyum sağlanması adına gerekli başvuru ve hazırlık süreçlerinin etkin şekilde yürütüldüğü,

(xxi) Şirket'in İYS'ye kaydolunması ve ticari ileti gönderilen kişilerin izinlerinin ilgili mevzuata uygun şekilde temin edilmesi için gerekli başvuru ve hazırlık süreçlerinin etkin şekilde yürütüldüğü,

(xxii) Şirket, portföyünde yer alan inşaatı başlamış bulunan taşınmazların gerekli sigortalarının yaptırıldığını ve Şirket veya üçüncü kişiler üzerinde doğabilecek zararlara karşı Şirket gayrimenkullerinin güvence altına alındığını,

(xxiii) Şirket ile Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Orhan Başar arasında 24.03.2022 tarihinde, akdedilen mali danışmanlık hizmetlerine ilişkin sözleşmenin yürürlükte olduğunu,

(xxiv) Şirket'in taraf olduğu sözleşmelerin tamamının sunulduğunu ve bu sözleşmeler kapsamında tarafların temerrütte olmadığını, Şirket'in taraf olduğu ve sona erdiği bildirilen sözleşmelerde tarafların ilgili sözleşmelerden doğan yükümlülüklerini usulünce ifa etmiş olduğunu,

(xxv) İşbu beyan ve taahhütlerimizin Hukukçu Raporu'nun ekinde kamuya açıklanmasına izin verdiğimizi,

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

adına

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:6 Harmancı Biz Plaza Kat:6-15-16 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 96 82 (pbx) Faks: 0212 284 96 85

EK-4: Bağımsız Hukukçu Beyan Yazısı

BORSA İSTANBUL A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE

16/11/2023

Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 8/1-e veya 9/2 veya 10/2-c veya 12/1-b veya 18/1-ç maddesi uyarınca Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nezdinde bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan kurum olarak,

(i) halihazırda halka arz sürecine veya Borsa'da işlem görme başvurusuna yönelik olarak verdiğimiz hukuki danışmanlık hizmeti dışında, ortaklığın/ihraççının diğer faaliyetleri ile ilgili olarak, ortaklık/ihraççı ve ortakları ile bunların ilişkili taraflarına sunduğumuz bir hukuki danışmanlık, müşavirlik, hukuki mütalâa vb. hizmetimizin bulunmadığını, ortak/ihraççı, ortaklığın/ihraççının ortakları ve ilişkili tarafları ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekâlet akdi, ücret akdi ya da sair bir ilişkimizin bulunmadığını,

(ii) Kotasyon Yönergesi'nin 6'ncı maddesinin 4'üncü fıkrası kapsamında, iş bu raporda yer alan yanlışlıklardan veya noksanlıklardan dolayı sorumlu olduğumuzu,

(iii) Raporun sermaye piyasası aracına ilişkin izahnamenin bir parçası olarak yayımlanacağını bildiğimizi

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,

Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı adına

Av. Okan BEYGO

Ortak Avukat

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmanci Giz Plaza Kat:8-16-1a 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 80

EK-5: Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin Amaç Konu ve Faaliyet Kapsamına İlişkin Maddeleri

Madde 5 (*Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu*)

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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 niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Madde 6 *(Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları)*

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile ayni hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuata uygun olmak şartıyla, amaç ve faaliyetleri doğrultusunda;

1. Her türlü bina, demirbaş, araç ve tesisleri imal ve inşa ettirebilir, mevcut olanları alabilir, kiralayabilir, mevcut bina, tesis, demirbaş, araç ve gereçlerini satabilir, kiraya verebilir. Her türlü menkul ve gayrimenkulü alabilir, satabilir, kiralayabilir veya kiraya verebilir.

2. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

3. Hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

4. Her türlü tapu işlemini yapabilir. Bu işlemlerden dolayı borçlanabilir, vadeli alış ve satış yapabilir, gerektiğinde kamu kuruluşlarına ve belediyelere terk, hibe, bağış ve satış yapabilir. Borç ve alacaklarının güvencesini teşkil etmek üzere rehin veya ipotek verebilir, alabilir ve bunları terkin edebilir, taşınmazlar üzerine irtifak ve diğer ayni haklar tesis edebilir, bunları devredebilir, her türlü muamele ve tasarrufu yapabilir. Bu hususta sözleşmeler akdedebilir, yapılan sözleşmeleri feshedebilir. İcabında ifraz ve tevhid ile parselasyon için her türlü muamele ve tasarrufu yapabilir, bu hususta sözleşmeler akdedebilir, mevcut sözleşmeleri feshedebilir.

5. Gerek yurt içi, gerekse yurt dışı bankalardan ve/veya kredi kuruluşlarından her çeşit kredi talebinde bulunabilir, gerekli sözleşme ve kambiyo taahhütlerini asıl borçlu, keşideci, avalist, müşterek borçlu müteselsil kefil veya sair sıfatlarla imzalayabilir, ayrıca sahibi bulunduğu veya bulunacağı, bilcümle taşınır ya da taşınmaz mallarını, payları, pay senedi/ilmühaberleri, hak, alacak, markalarını ve bununla sınırlı olmamak üzere rehin tesis edilebilecek her türlü hak ve alacaklarını, kısmen veya tamamen, Şirket'in kendi borçları için ipotek-rehin tesis edebilir/verebilir, bunun için imzalanması gerekli bilcümle sözleşme, kambiyo senedi, taahhütnameyi ve sair belgeleri imzalayabilir. Sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği hallerde üçüncü kişilerin lehine teminat, rehin, ipotek, kefalet veya garanti verebilir.

6. Patent, ihtira beratı, marka, know-how gibi sınai hakları ve fikri hakları iktisap edebilir, bu hakları kendi adına tescil ettirebilir, bu nevi hakları icabında devredebilir veya devren iktisap edebilir ve mevzuatın öngördüğü çerçeve dahilinde bunu süreli veya süresiz olarak kiralayabilir, lisans alabilir veya lisansa konu edebilir, yahut üçüncü şahısların istifadesine tahsis edebilir.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:5 Harmancı Giz Plaza Kat 8-10-16 34394 Şişli, İstanbul – Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83

7. Amaç ve konusunun gerektirdiği ve bunların tahakkuku için gerekli görülen her türlü emtiayı mevzuat dahilinde ithal edebilir.

8. Şirket yukarıda belirtilenler ile sınırlı olmamak üzere sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetleri de yürütebilir ve bu faaliyetler kapsamındaki iş ve işlemleri yerine getirebilir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.

İşbu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

Esentepe Mh. Harman Sk. No:8 Harmanci Biz Plaza Kat 8 D:16-18 34394 Şişli, İstanbul - Türkiye Tel: 0212 284 98 82 (pbx) Faks: 0212 284 98 83