

Purchase Agreement for Unity Bay Resort & Spa

Developer: **Akbuk Resort Group**

And

Purchaser: **Unity Bay E43 Limited**

Date: **20th October, 2014**

This document is for information purposes to confirm you have seen and understood the underlying purchase arrangements in respect of the underlying property investment. **Please note this agreement reflects the full value of the whole unit in which there are 4 fractions and not the value of each individual fraction.**

Alim-Satim Sozlesmesi	Purchase Agreement
Satıcı ve Alıcı işbu sözleşme ile aşağıda detayları belirtilen Bağımsız Bölümün otel odası olarak işletilmesinden elde edilecek gelirler konusunda aşağıda belirtilen hükümler çerçevesinde anlaşmışlardır. İşbu Sözleşme, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 357. Madde ve devamında yer alana maddelerinde hükümleri düzenlenen "Hasılat Kirası" sözleşmesi niteliğindedir.	The Seller and the Purchaser hereby agree to enter into a purchase agreement for the revenue generated from the Unit as a hotel room specified below, under the following terms. This agreement is signed as an usufructuary lease which is enacted under Article 357 and following Articles of Turkish Code of Obligations, Numbered 6098.
1. Satıcı AKBÜK RESORT GROUP İNŞ.TAAH.TURZ.SAN. LTD.ŞTİ Akbük/Didim /AYDIN/TÜRKİYE (Bundan Böyle "Satıcı" olarak anılacaktır.)	1. The Seller AKBÜK RESORT GROUP İNŞ.TAAH.TURZ.SAN. LTD.ŞTİ Akbük/Didim /AYDIN/TÜRKİYE (hereinafter referred to as "the Seller")
2. Alıcı Unity Bay E43 Limited İngiltere yasalarına uygun olarak şirket numarası ile PO Box 5, Willow House, Oldfield Road, Heswall, Wirral, İngiltere, CH60 0FW adresinde kurulu şirket (Bundan Böyle "Alıcı" olarak anılacaktır.)	2. The Purchaser Unity Bay E43 Limited Company incorporated under the laws of England and Wales, with Registered Office at PO Box 5, Willow House, Oldfield Road, Heswall, Wirral, United Kingdom, CH60 0FW (hereinafter referred to as "the Purchaser")
3. Gayrimenkul detayları Adres: UNITY BAY RESORT and SPA Akbük Didim Aydın Türkiye Gayrimenkulün tipi: Arsa Köy: Akbük İlçe: Didim İl: Aydın Unity Bay Resort & Spa Faz 2'de bulunan ve daireleri A, B, C, D, E, F blokları (bundan böyle "Resort" şeklinde anılacaktır.)	3. Resort Development Details Address: UNITY BAY RESORT and SPA Akbük Didim Aydın Turkey Type of Resort: Land Village: Akbük Town: Didim City: Aydın In reference to Unity Bay Resort and Spa which comprises of blocks A, B, C, D,E,F, (hereinafter referred to as ("the Resort"))

4. Ana Gayrimenkul Detayları Ada/Parsel No: 590/1 Niteliği: Arsa	4. Details of Parent Deed Zone/Parcel: 590/1 Land Classification: Land
5. Bağımsız Bölüm Detayları Tanımı: Double Suite Blok No: E Bağımsız bölüm No: 43 (Bundan sonra "Bağımsız Bölüm" olarak anılacaktır) İşbu sözleşme uyarınca Alici Bağımsız Bölümün otel odası olarak işletilmesinden elde edilecek yıllık net gelirin ilk sene %100'üne, 2. sene %90'ına, 3. Sene %80'ine, 4. Sene ve devamındaki yıllarda %70'ine hak kazanacaktır. Net gelir, Brut gelirden tüm vergiler ve masraflar düşüldükten sonra hesaplanır. İnşaat süresince Satıcı, Alici'ya yıllık %4 odemede bulunacaktır. Ödeme bedelin alınmasından bağımsız bölümün tamamlanmasına ya da 30 aylık sürenin sonuna kadar (hangisi daha önce gerçekleşirse) üç aylık dönemlerle yapılacaktır. Satıcı, piyasa şartlarının gerektirdiği şekilde zaman zaman oda ve diğer Tesis hizmetlerine ilişkin fiyatları döviz veya Türk Lirası cinsinden belirlemeye, değiştirmeye, fiyatlar üzerinden iskonto yapmaya ve genel olarak bu gibi hususlarda takdir yetkisini kullanmaya yetkilidir. Hususi kullanım ve otel odası olarak kullanmak için, her nevi irtifak hakları ve Gayrimenkul üzerinde ve Ortak Kullanım Alanlarında gerekli kullanım hakları Satıcı'ya aittir. Şüpheleri gidermek adına, işbu sözleşme kapsamında Alıcı'ya veya ("Üye")'ye ya da Üye	5. Details of Unit Classification: Double Suite Block No: E Independent Unit No: 43 (hereinafter referred to as "the Unit") Under this purchase agreement the buyer is entitled to receive 100% in year 1, 90% in year 2, 80% in year 3 and 70% in year 4 onwards of the net annual income generated from the Unit as a hotel room. "The Net Annual Income" means the income which is calculated after all taxes and other expenses are deducted from the gross income. The Seller will pay 4% per annum to the Purchaser during the construction period. It will be paid on a quarterly basis from the date of receipt of funds until completion of the unit or for a period of 30 months whichever is the sooner. Where market conditions require, the Seller is entitled; - to determine the prices for hotel rooms and other related services in a Foreign Currency or in Turkish Lira; - to change or reduce the prices and; - to use his discretion on such matters. All necessary rights and easements over the Resort and Common Areas for the proper use and enjoyment of the Unit as a hotel room belong to the seller. For the avoidance of doubt, no personal rights to occupy or use the Unit or any other Unit at the

ile ilgili herhangi bir şahsa, Birleşik Krallıkta muhtelif zamanlarda etkin olan emeklilik kuralları ve düzenlemelerine göre Bağımsız Bölümü veya Gayrimenkuldeki diğer Bağımsız Bölümleri kullanmaya veya işgal etmeye dair hiç bir bireysel hak verilmemektedir.	Resort shall be granted under this Contract to the Purchaser or ("the Members") or any person connected to the Purchaser or Member.												
6. Temsil Hem Satıcı hem Alıcı (veya Alıcının vekili), aşağıda hüküm ve şartları bulunan ISBU SÖZLEŞMEYİ imzalayabilecek gerekli yasal kapasiteye sahiptir.	6. Acting Both the Seller and the Purchaser (or attorney of Purchaser) declares that they have the necessary legal capacity to enter and execute this CONTRACT , under the terms of which follow.												
7. Alış Fiyatı Bağımsız Bölüm için toplam Alış Fiyatı olan £107,000 aşağıdaki ödeme planına uygun olarak ödenecektir. Ödeme Tablosu <table><tr><td>Miktar</td><td>Ödeme Tarihi</td><td>Ödeme Seki</td></tr><tr><td>£107,000</td><td>Son üyeliğin satımından sonraki 30 gün içerisinde</td><td>%100</td></tr></table>	Miktar	Ödeme Tarihi	Ödeme Seki	£107,000	Son üyeliğin satımından sonraki 30 gün içerisinde	%100	7. Purchase Price The total Purchase Price for the Unit shall be £107,000 to be paid in accordance with the payment schedule set out below. Schedule of Payments <table><tr><td>Amount</td><td>Date of Payment</td><td>Terms of Payment</td></tr><tr><td>£107,000</td><td>(within 30 days of the sale of the last membership)</td><td>100%</td></tr></table>	Amount	Date of Payment	Terms of Payment	£107,000	(within 30 days of the sale of the last membership)	100%
Miktar	Ödeme Tarihi	Ödeme Seki											
£107,000	Son üyeliğin satımından sonraki 30 gün içerisinde	%100											
Amount	Date of Payment	Terms of Payment											
£107,000	(within 30 days of the sale of the last membership)	100%											
8. Sozlesmenin Suresi Isbu sozlesme herhangi bir sureye tabi degildir.	8. Duration of the Agreement This agreement is not subject to any duration.												
9. SATICININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 9.1. İNŞAAT 9.1.1 Satıcı, gayrimenkulü (resort'u) ve ana gayrimenkulun üzerine inşa edilecek bağımsız bölümü ekteki teknik şartname, vaziyet planı ve kat planına ve hertürlü hüküm ve yerel yönetmeliklere ve kanunlara uygun olarak düzgün bir şekilde inşa etmekle mükelleftir.	9. RIGHTS & LIABILITIES OF THE SELLER 9.1 CONSTRUCTION 9.1.1 The Seller shall construct the Resort and Unit properly in accordance with the technical specifications, site plan and floor plan attached and conforming to all statutory and local regulations and by-laws.												

9.1.2 Satıcı, Bağımsız Bölümü muteber ve uygun malzemeler ile iyi ve münasip bir işçilikle inşaa edecektir. 9.1.3 Satıcı, Alıcıyı, Bağımsız Bölüm ve resort'un ilerleyişine dair bilgilendirecek olup gerektiğinde her nevi malzeme sıkıntısı veya Bağımsız Bölümün veya Resort'un inşasında gecikmeye sebep olacak/olan olaylar hakkında devamlı bilgilendirecektir. 9.1.4 Satıcı, süratli ve düzenli bir şekilde inşaat işlerini ifa edecek ve Bağımsız Bölümün inşasının 30 Aralık 2017 tarihinden daha geç olmamasını temin edecektir. ("Zamanaşımı tarihi") 9.1.5 Teknik veya idari zaruret nedeniyle, Satıcı, Alıcı'nın muvafakatı alınmaksızın, Bağımsız Bölüm'ün değerine veya alanına zarar vermemek kaydıyla, gerekli değişiklikleri yapma hakkına haizdir. Bağımsız bölüm üzerinde önemli değişiklikler yapmadan önce, Satıcı, Alıcı'nın yazılı muvafatini almak zorundadır.	9.1.2 The Seller shall construct the Unit with sound and proper materials in a good and workmanlike manner 9.1.3 The Seller shall keep the Purchaser advised of the progress of the Unit and Resort and any material problems or delays affecting the construction of the Unit or Resort. 9.1.4 The Seller shall carry out the construction of the Unit expeditiously and ensure that the completion of the Unit shall be no later than 30 December 2017 ("the Long Stop Date") 9.1.5 In case of any technical or administrative requirement, the Seller shall have a right to make the necessary alterations without the consent of the purchaser provided such alterations shall not have a detrimental effect on the value or size of the Unit. The Seller shall obtain prior written consent of the Purchaser before making any major changes to the Unit.
9.2. RUHSAT Satıcı / müteahhit yapı ruhsatı, iskan ruhsatı ve kat mülkiyetinin tesisi için gerekli her tür izin ve ruhsatı almakla mükelleftir. İşbu ruhsatların alınmasına ilişkin tüm harç ve masrafların da Satıcı'nın sorumluluğundadır.	9.2 LICENSE The Seller shall be liable to obtain building license, habitation license and complete the permits and/or licenses required for the issuance of the condominium rights. The Seller is liable to obtain the habitation license and shall bear any and all legal charges and costs to obtain this license as well.
9.3 İNŞAATIN TAMAMLANMASI Bağımsız Bölümün, Gayrimenkulün inşasının, tatil köyleri inşaatı ve Ortak Kullanım Alanlar ve Faaliyetlerinin, çevre ve bahçe dizayn safhalarının, Türk Kanunlarının gerektirdiği ruhsatlar ve muvafakatların tamamlanmasını ve bölümün oluşmasını müteakiben Satıcı tarafından tamamlanmasından önce İnşaat tamamlanmış sayılmayacaktır.	9.3 COMPLETION OF THE CONSTRUCTION Completion shall not take place until the Seller has completed the construction of the Unit and following the grant of any licenses and consents required prior to occupation of the Unit under Turkish law.

9.4 GARANTİ Satıcı, Alıcıya Bağımsız Bölümün inşasının başlamasından itibaren 10 yıllık bir inşaata ait garanti vermektedir. 9.5. İŞLETME Satıcı, gayrimenkulün mülkiyetine ve zilyetliğine sahip olduğu sure, Bağımsız Bölümü otel odası olarak işletmeyi taahhut eder. Bu anlamda Satıcı işletme hakkını uygun gördüğü ucuncu kişi/kisilere devredebilir veya alt kiraya verebilir. 9.6. SİGORTA YAPTIRMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ Satıcı, Bağımsız Bölümün otel odası olarak işletilmesinden doğacak zararlara karşı gerekli sigortaları yaptırmakla yükümlüdür.	9.4 GUARANTEE The Seller shall provide the Purchaser with a structural guarantee of 10 years beginning from the completion of the construction of the Unit. 9.5. MANAGEMENT The Seller undertakes to run the Unit as a hotel room as long as he has the legal title and possession of the Unit. In this respect, the Seller may transfer his operational rights or sublease the Unit to a third party/parties whom he may deem fit. 9.6. INSURING THE UNIT The Seller shall be liable to insure the Unit against any risk of damage/harm that may arise from running the Unit as a hotel room.
10. ALICININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 10.1. SATIŞ BEDELİNİN ÖDENMESİ Alıcı, Satış Bedelini, iş bu sözleşmenin 7. Maddesinde düzenlenen ödeme planında öngörülen taksitler halinde ödeyecektir.	10. RIGHTS & LIABILITIES OF THE PURCHASER(S) 10.1. PAYMENT OF THE TOTAL PURCHASE PRICE The Purchaser shall pay the total Purchase Price by installments stipulated in the Schedule of Payments set out in Clause 7 of this contract.
11. SÖZLEŞME TAMAMLANMA TARİHİ Satıcı işbu sözleşmenin Eklerine uygun Bağımsız Bölüm ve Gayrimenkulü inşa etmeyi taahhüt eder. Satış Fiyatının Alıcı tarafından ödenmesini ve inşaatın tamamlanmasını takiben Satıcı tarafından Alıcı'nın Bağımsız Bölümün otel odası olarak işletilmesinden elde edilecek yıllık net gelirden yüzde üzerinden hak kazandığını gösterir temsili sertifika Alıcı'ya teslim edilecektir. Sözleşmenin Tamamlanma Tarihi madde 9.1.4.'de belirtilen tarihte ("Zamanasimi Tarihi") olacaktır.	11. CONTRACTUAL COMPLETION DATE The Seller shall agree to build the Unit and Resort on the land hereby described, in accordance with annexes. On the date of completion, the Seller shall issue and deliver "The Lease Certificate" to the Purchaser which shows that the Purchaser is entitled to a percentage from the annual net income generated from the Unit as a hotel room. The Contractual Completion Date shall be the date as set out in clause 9.1.4. ("the Long Stop Date")

İşbu sözleşmenin 9.1.4. maddesinde belirtilen zamanaşımı tarihinde inşaat işleri tamamlanamaz ise, Alıcı, Zamanaşımı tarihinden, inşaatın bilfiil tamamlanma tarihine kadar, aylık £80 GBP cezai şart almaya ve bekleme yetkisine veya sözleşmeyi feshetmeye ve fesih tarihine kadar ödenen tüm paraları geri tazmin etme yetkisine haiz olacaktır. Fesih durumunda, Satıcı, iş bu sözleşme muvacehesinde ödenen tüm paraları, 60 gün içerisinde Alıcıya geri iade edecektir.

Mucbir Sebepler

Mucbir sebeplerden birinin gerçekleşmesi halinde, tarafların, işbu sözleşmede belirtilen yükümlülükleri dahil olmak üzere, yükümlülüklerinin tamamını ya da bir kısmını yerine getirmemeleri halinde hiçbir taraf bundan sorumlu olmayacak ya da yükümlülüklerini yerine getirmemiş sayılmayacaktır.

- (A) Mucbir sebepler, bir sınırlama olmaksızın, şunlardır:
- i) Savas, isgal, isyan, devrim, ihtilal, iç savaş ve askeri darbe,
 - ii) Egemen sıfatıyla Hükümet eylemleri
 - iii) Depremler ya da etkilenen tarafca onlenemeyen ve makul şekilde ongorulemeyen doğa olayları,
 - iv) Otelin işleyişini ciddi biçimde etkileyen iş ihtilafları
 - v) Malzemelerin teslimatındaki gecikmeler
 - vi) İşçilik kalitesini ya da güvenliğini etkileyen acil durumlar (Hava olayları dahil olmak üzere)
 - vii) Performansı ticari olarak olumsuz etkileyen benzeri ongorulemeyen olaylar

If construction is not completed by the Long Stop Date set out in Clause 9.1.4 of this contract, the Purchaser will receive £80 GBP penalty per month from the Long Stop Date to the date of actual completion. If not completed after a further 12 months from the Long Stop Date, the Purchaser will have the right to either continue with the penalty payments or to cancel the contract and to claim a refund of the purchase price paid less any interest paid to the Purchaser until the cancellation date. In case of cancellation the Vendor shall return all sums paid under this contract to the Purchaser within 60 days.

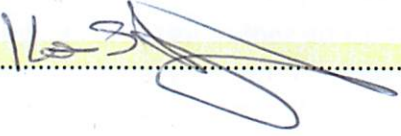
Force Majeure

Neither party shall be liable nor shall neither party be considered as having failed to meet its obligations because of a failure to perform all or any part of them, such as they are stipulated in this Agreement, in the event that such default is due to an occurrence of Force Majeure.

- (A) Force Majeure shall constitute, without limitation, the following:
- i) War, invasion, rebellion, revolution, insurrection, civil war or military coup,
 - ii) Act of Government in its sovereign capacity,
 - iii) Earthquakes or any operation of the forces of nature as reasonable foresight and ability on the part of the affected party could not provide against,
 - iv) Labour disputes which materially disrupt the operation of the Hotel
 - v) Delays in delivery of materials
 - vi) emergency conditions (including weather conditions) incompatible with safety or good quality workmanship
 - vii) any similar unforeseen event that renders performance commercially implausible

Sözleşmenin Tamamlanma Tarihi 30 Aralık 2017 tarihinden erken ya da 9.1.4. maddede arz olunan İnşaatın Tamamlanış tarihinde olacaktır.	The Contractual Completion Date shall be the earlier of the 30 December 2017 or the construction completion date as set out in clause 9.1.4.
12. ÖDEMELER VE BORÇLAR 12.1.Elektrik, Su, Gaz ve Telefon Hizmet Borçları Bağımsız Bölüm adına dogan tum elektrik, su, gaz, telefon ve bu çeşit hizmetlerden kaynaklanan borçlar Bagimsiz Bolumun otel odasi olarak isletilmesinden elde edilen gelirden odenecektir.	12. PAYMENTS AND DEBTS 12.1. Utility Debts The debts of the electricity, water, gas, telephone, and those of similar nature will be paid from the income generated from the Unit as a hotel room.
13. DEMİRBAŞLAR Satıcı sözleşme konusu gayrimenkulü Ekte belirtilen demirbaşlarla birlikte işletmeyi taahhüt eder.	13. FIXTURES AND FITTINGS The Seller undertakes to run the Unit as a hotel room with the following fixtures and fittings as required by the Ramada International brand standards
14. DİL Bu sözleşmenin Türkçe ve İngilizce metinlerinden doğabilecek ayrılıklarda, Türkçe metin esas alınacaktır. İngilizce metin sadece Türkçe bilmeyen kişilerin sözleşmeyi anlayabilmeleri açısından sağlanmıştır.	14. LANGUAGE In the event of any ambiguity arising between the interpretations of Turkish and English texts of this contract, the Turkish version shall prevail. The English version is merely to assist those who do not understand Turkish.
15. YARGILAMA YETKİSİ Bu sözleşme Türk hukukuna tabiidir. Sözleşmeden doğacak ihtilaflarda Türk Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır. Satıcı isbu sozlesmenin Ingilizce nushasinin Turkce nushasinin tam ve dogru tercumesi oldugunu kabul ve teyit eder. Alıcı'nin tercumeden kaynaklanan herhangi bir hata ya da sorundan sorumlu olmayacağı Alıcı ve Satıcı tarafından acıkca kabul edilmistir.	15. JURISDICTION This contract shall be governed by Turkish law. The place of jurisdiction is the courts of Turkey. Any dispute arising from this contract shall be resolved by the appropriate Turkish Courts. The Seller confirms that the English version of the present contract is a true and accurate translation of the Turkish version. It is expressly agreed by both the Seller and the Purchaser that the the Purchaser shall not be responsible in any way for any issue arising out of, or caused by any error in translation.

İşbu sözleşmede bulunan hukuk boşluklarına, uygun dustugu oranda, Türk Medeni Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanır.	Relevant articles of Turkish Civil Law, Turkish Commercial Code and Turkish Code of Obligations would be applied in case of any dispute, disagreement or gap under this contract.
16. BİLDİRİMLER Taraflar açıkça ve yazılı olarak bu sözleşme için geçerli olacak başka bir şekil belirlemedikleri sürece; İşbu sözleşme kapsamında yapılacak tüm bildirimler ve/veya iletişim tarafların yukarıda belirtilen adreslerine yapılacaktır. Yazılı olarak aksi bildirilmediği sürece birinci taraf olan Satıcı'ya yapılacak tüm yazılı bildirimler West Midlands House, Gipsy Lane, Willenhall, West Midlands WV13 2HA Birleşik Krallık adresinde bulunan merkez ofisine yapılacaktır. Bildirimler başka bir bildirim şekli belirlenmediği takdirde taraflar için belirlenen adreslere resmi posta ile gönderilmesini takiben 3 işgünü içinde geçerli olur; şöyle ki bildirimin teslim alınmış olması bildirimi kaçınılmaz olarak kendiliğinden geçerli hale getirir.	16. NOTIFICATIONS All notifications and/or communications previewed under the terms of the present contract should be effected to the addresses constant in the identification of the parties in the present contract except if the Parties expressly provide, in written, another form and under the terms previewed in same. Until otherwise advised in writing, it is hereby established that notices to the First Party (the Seller) must be sent to its United Kingdom administration office at: West Midlands House, Gipsy Lane, Willenhall, West Midlands WV13 2HA, United Kingdom. Notices become effective three working days after being sent by registered letter, to the addresses defined by the parties except when expressly entrusted to another form of notification, namely one in which the compulsory receipt of the notice itself makes it effective.
17. YÜRÜRLÜK İşbu sözleşme, 17 madde ve 10 sayfadan ibaret olup Türkçe asıl ve İngilizce tercüme olmak üzere tek nüsha olarak hazırlanmıştır, taraflar uc nushanın her sayfasını serbest iradeleri ile imzalamış ve sözleşme gayri kabili rücu olarak 20th October, 2014 tarihinde yürürlüğe girmiştir.	17. ENFORCEMENT This Contract consisting 17 clauses and 10 pages and has been drawn up in one copy - the Turkish part as prevailing and English part as translation only, and signed by the parties with their free will on each page of three copies, by the parties and come into force irrevocably on 20th October, 2014.

Alici (Purchaser) Imza: Please Sign Here Full Name: <u>Keith Scott Hatzer</u> Signature: <u></u> Please sign to confirm you have seen and understood the purchase arrangements in respect of the underlying property.	
Tarih (Date): <u>24-10-14</u>	